

Deichmans gate 25



Velkommen til

Deichmans gate 25



Salgsoppgaven produsert 22. juni 2025

Fredensborg

Sjarmfull 3-roms andelsleilighet i hjertet av Fredensborg I Vestvendt balkong mot bakgård I Klassiske detaljer I Peis

Prisantydning	6 200 000,-
Fellesgjeld	65 987,-
Omkostninger	20 588,-
Totalpris	6 286 575,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 868,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no

Megler 2	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no



Arealer og innhold

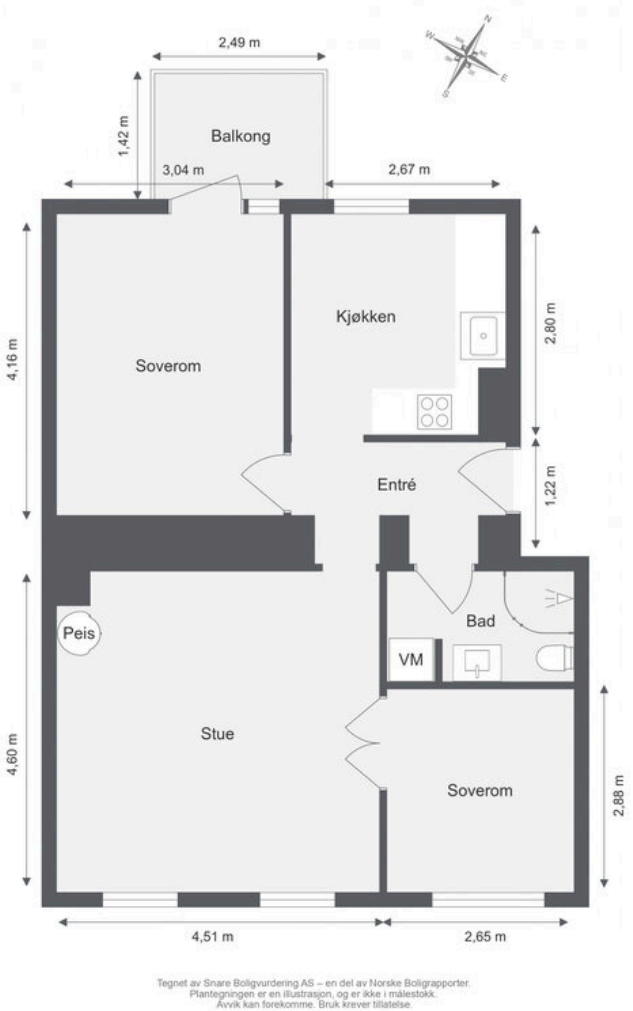
BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Bad, Gang, Soverom, Kjøkken, Soverom 2, Stue
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 11 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.


2,49 m
1,42 m
Balkong
3,04 m
2,67 m
4,16 m
Soverom
Kjøkken
2,80 m
Entré
1,22 m
Peis
Bad
VM
4,60 m
Stue
Soverom
2,88 m
4,51 m
2,65 m
Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.






THE ARTIST IN THE MACHINE



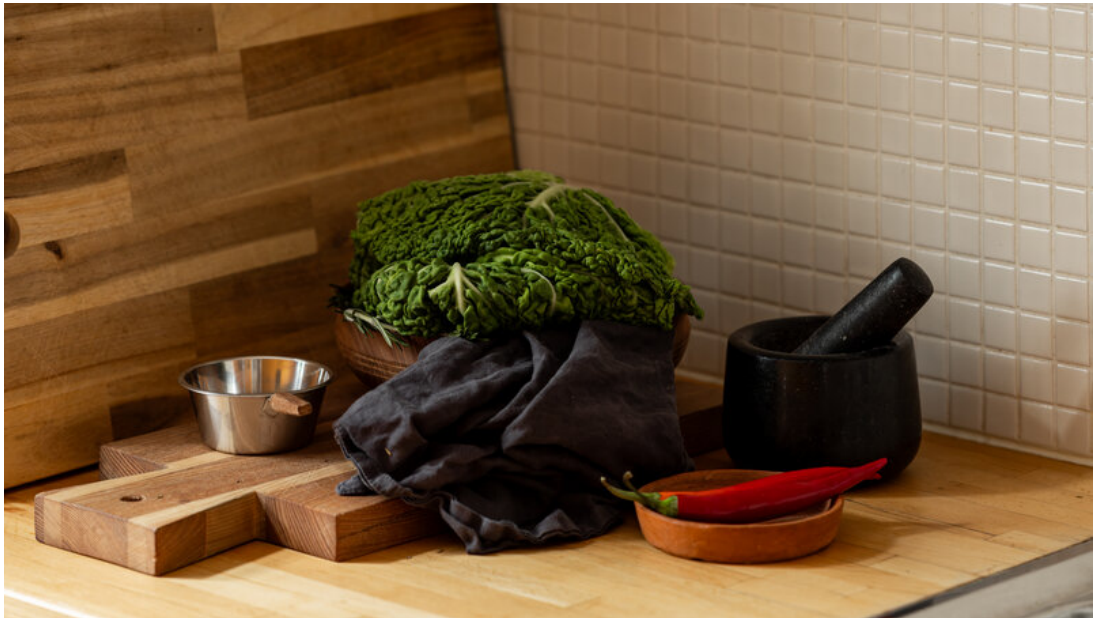

























Noemie Goudal / Stations


LG

Informasjon

Deichmans gate 25

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0329/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 159 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 25 i Kristparken Borettslag, org.nr. 952364200

Selgere
Cagri Erdem
Katja Henriksen Schia

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
65 987,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 265 987,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
11 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
20 588,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 275 275,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 286 575,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Bad, Gang, Soverom, Kjøkken, Soverom 2, Stue
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 11 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde: Ca. 2,77 meter, målt i stue.

Innhold

Leiligheten inneholder: Éntre, stue, kjøkken, bad, hovedsoverom, soverom 2

Standard

Entré
Flislagt entre med varmekabel i gulv. Knagger til å henge fra seg yttertøy og plass til sko. Hylle for lagring over entrédør.

Kjøkken
Separat kjøkken med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk topp og frittstående kombiskap. Kjøkkenet er lyst og trivelig med liten spiseplass og stort vindu mot bakgården. Gulvet har varmekabel og er flislagt som gjør det enkelt rengjøre. Alle hvitevarer medfølger.

Stue
Leiligheten romslig stue med store vindusflater med dype karmer. Lysinnslippet fra vinduene kombinert med god takhøyde gir god romfølelse. Rommet er enkelt å møblere med plass til både spisebord og sittegruppe. Rommet har stukkatur, original støpejernsovn og 2-fløyet. Parkett på gulv og malt rupanel på veggene.

Bad
Flislagt baderom med gulvvarme og fin størrelse. Badet har vegghengt wc, dusjhjørne, servant med skuffer og speilskap. Ny innredning ble satt inn i 2016. Det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverom
Leilighetens hovedsoverom har en god størrelse og vender mot rolig bakgård. Her er det med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det er lyst og luftig med god takhøyde og utgang til balkong. På gulvet ligger flotte originale tregulv.

Soverom
Dette rommet benyttes i dag som soverom, men kan også benyttes som en tv-stue. Det kan også bli et fint soverom, kontor eller en kombinasjon - alt etter behov. Rommet ligger ved stuen og har en flott 2-fløyet dør. Parkett på gulv og malt rupanel på veggene.

Balkong
Leilighetens balkong ligger mot vest. Den vender mot den rolige og trivelige bakgården til borettslaget.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende har fått Tg2
Utvendig > Vinduer
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Utvendig > Andre utvendige forhold
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater oginnredning

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilsynsrapport gjennomført 9.3.2023 / ingen avvik på fyringsanlegget

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Jeg tror det er privat vannforsyning, men er ikke helt sikker. Det står flere vanntanker i kjelleren.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja

Beskriv: Det er en flis ved siden av skapet over vaskemaskinen som er sprukket og limt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er et gammelt bygg, så gulvet er skjevt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vi mottok en tilstandsrapport i forbindelse med kjøp av denne leiligheten i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i forbindelse med kjøp av leilghet i 2022. Noe upresis måling.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det kan komme litt dugg på vinduet om vinteren og de trekker litt. Det er gamle vinduer.

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

UTVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Trapper i tre- og metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.
Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett, gulvbord i tre og fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, malt strie og panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, og malt strie.
Stukkaturer i stue og ett soverom.
- Himlingshøyde: Ca. 2,77 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv,

vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her.
Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.
Det er lagt merke til skjevheter i gulv, vegger og himlinger, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.
Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Hvilke fastmonterte gjenstander medfølger IKKE handelen?
Vaskemaskin, vegghengt hyller stue, lerret, prosjektor, vegghengt lampe over sofa, 2 stk. vegghengt lampe ved seng, taklampe gang, taklampe stue, vegghengt lampe soverom, lampe vindu i kjøkken.

Dette medfølger:
Integrerte hvitevarer medfølger. hyller kjøkken medfølger, speil i gangen medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Peis i stue.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Det er i dette tilfellet fremvist en

tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten datert 2023. Det henvises for øvrig til denne.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. Ca. 21K kWh årlig kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 868,- pr. mnd.
Inkluderer:
Herav:
Avdrag felleslån: 530,-
TV/Bredbånd: 319,-
Felleskostnader: 3 536,-
Renter felleslån: 177,-
Objekt: STYRETILLEGG, 873/25 (497 - 24) 50
Leie av fellesbod, 873/25 (496 - 11) 100 - Dette øker til totalt 180. for leie av ekstra bod i trappeoppgang.
Trappevask, 873/25 (499 - 25) 156

Borettslaget

Om borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Dyrehold: Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
Kristparken Borettslag består av 48 leiligheter og 1 næringslokale

Informasjon om borettslagets økonomi:
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på 744.166,- i 2023.

Borettslaget økte felleskostnadene i 2024 etter at vann- og avløpsavgiften gikk opp med nesten 40%. Det er varslet ytterligere 20% økning fra kommunen så de regner med at felleskostnadene må videre opp, også for å kunne sette av til vedlikeholdsinvesteringer.

Borettslaget forsøker å finne aktører som kan påta seg oppdrag med utskifting av vinduer ettersom disse er godt over dato. Det vil dreie seg om låneopptak og det vil bli behandlet på et ev. ekstraordinært møte eller årsmøte.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for beboere i borettslaget Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 65 987,-pr. 03.06.2025

Lånenummer: 11500067 1, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.06.2023: 2.77% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 19.06.2023: 596 664
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.10.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11499816 4, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.06.2023: 2.77% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 19.06.2023: 615 808
Andel av saldo: 15 986
Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.10.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12117353824, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.06.2023: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 19.06.2023: 1 264 970
Andel av saldo: 32 838
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12112923274, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.06.2023: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 19.06.2023: 948 830
Andel av saldo: 0

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 11500067 1, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.06.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 03.06.2025: 475 071

Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.10.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11499816 4, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.06.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 03.06.2025: 490 314
Andel av saldo: 8 907
Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.10.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12117353824, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.06.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 03.06.2025: 1 044 978
Andel av saldo: 18 984
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2034)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12112923274, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.06.2025: 5.8% pa.

Fellesformue

Kr 27 358,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnader i borettslaget.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 85022784

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 257 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en leilighet med en perfekt kombinasjon av sentral bypuls og rolig atmosfære! Deichmans gate 25 ligger i en attraktiv og tilbaketrukket del av Fredensborg – i et hyggelig og oppgradert gatetun som ble omgjort til miljøgate i 2016. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo i et urbant område med et fredelig preg.

I nærområdet finnes en rekke populære spisesteder og utesteder – rett utenfor døren venter hyggelige steder som Klosteret, Hyde, Chez Colin, EFF EFF og den anerkjente vinbaren Nektar. Her bor du med umiddelbar nærhet til det beste av byens kultur- og utelivstilbud. Torggata, som ligger like rundt hjørnet, har de siste årene blitt en av Oslos mest pulserende og dynamiske gater. Den strekker seg fra Youngstorget og vestover mot St. Olavs plass, og byr på alt fra kjente merkevarebutikker til nisjebutikker og varierte serveringssteder. Her finner du populære navn som Arakataka, Piscoteket, Munchies og Crow Bar, med et rikt uteliv både på dagtid og kveldstid. For musikk- og kulturinteresserte er det bare noen minutters gange til konserthusene Rockefeller, Sentrum Scene og Blå – noen av byens viktigste arenaer for liveopplevelser.

Nærheten til både Grünerløkka og Vulkan gir deg tilgang til enda flere møteplasser og kulturopplevelser. Innen få minutters gange når du Mathallen – et paradis for matentusiaster – samt populære steder som BAR Vulkan, Dögnvill Burger og Fyrhuset Kuba. Området huser også treningssenteret SiO Athletica Vulkan og flere grøntområder. Du bor også tett på Akerselva med flotte turstier, samt grønne parker som Kuba-parken, St. Hanshaugen, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken. Perfekt for piknik, trening eller en rolig spasertur. Dagligvarehandelen er enkel, med både KIWI og REMA 1000 rett i nærheten. Og om du foretrekker sykkel, er det flere bysykkelstativer i området – et ypperlig transportalternativ gjennom sommerhalvåret.

Alt i alt – en bolig med en helt unik beliggenhet: midt i smørøyet av Oslo, men samtidig rolig og tilbaketrukket. Et fantastisk utgangspunkt for deg som ønsker å nyte bylivets mangfoldige tilbud, uten å gå på kompromiss med fred og komfort.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Deichmans gate 10 - Etablering av solceller på tak, takterrasser og takopplett
Saksnummer 202313725 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Møllergata 39 - Påbygg i 2 etasjer
Saksnummer 202309712 - Byggesak
Mottatt sak: 16.06.2023
Status: Rammetillatelse gitt
Prosjektet omfatter riving av dagens 8. etasje samt oppføring av et toetasjes påbygg (8. og 9. etasje) med et bruksareal (BRA) på totalt 1544,63 m2. Bygningens byggehøyde vil ligge på kote (K) +46 etter påbyggingen, uten utstikkende bygningsdeler. Påbyggingen utløser behov for fasadeendringer i form av en ny søyle mot gate og en utvendig vindeltrapp på bakgården.
Påbygget er omsøkt som en utvidelse av hotellvirksomheten i naboeiendom Møllergata 37, hvor felles ventilasjonsanlegg er prosjektert i påbyggets plan 8. Påbygget skal være prosjektert og utført til kunne fungere selvstendig fra nabobygg i Møllergata 37, dersom dette behovet oppstår.

Plansaker:
Møllergata 24 - Utarbeidelse av planforslag - Næringsbygg - fortsettelse av sak 202304805
Saksnummer 202450839 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.01.2024

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata, inkludert Ankerbrua og Søndre gate, fra kjørevei, fortau og spesialområde bevaring til
sykkelgate og fortau. Fortau utvides og det legges til rette for møbleringssoner. Del av Torvbakkgata og Akerselva parkområde reguleres for å legge til rette for overvannshåndtering og rensing før utslipp til elva.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 127,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 483,-

Samlet skal selger betale kr. 140 801,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. juni 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Vedlegg

Deichmans gate 25

Deichmans gate 25

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 355 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**2 min** 0.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**5 min** 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**16 min** 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**19 min** 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**20 min** 1.6 km
Edvard Munch videregående skol...	**6 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**5 min** 0.4 km

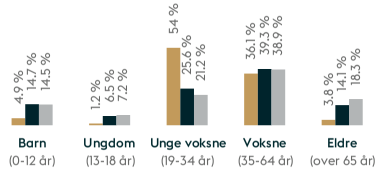
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	**4 min** 0.4 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	**8 min** 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 1 km
Oslo Gardermoen	**42 min**

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	**4 min** 0.4 km
Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Kristparken ballbane	1 min
Møllergata skole	1 min
Krønsj Treningssenter	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Deichmans gate 25, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 159

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1142 **Referansenummer:** VE2190

Foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

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

© iVerdi 2023

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 (https://iverdi.no/).

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

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Trapper i tre- og metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett, gulvbord i tre og fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, malt strie og panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, og malt strie. Stukkaturer i stue og ett soverom.
- Himlingshøyde: Ca. 2,77 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulv, vegger og himlinger, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Peis i stue.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Det er i dette tilfellet fremvist en tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten datert 2023. Det henvises for øvrig til denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

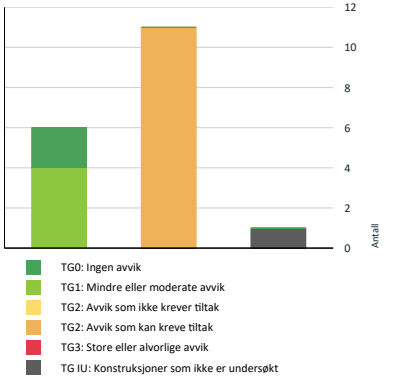
Lovlighet Gå til side

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1986.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Øverste kjøkkenvinduet er ikke mulig å åpne.
- Eier opplyser om at det kan oppstå kondens på innsiden av en rute, noe som tyder på punktering av glass.

Vurdering av konsekvens:
Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.
Punkterte glass kan føre til kondens på innsiden av glassene, og redusere isolasjonsevnen.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2007.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Soverom.
Himmelretning: Nordvest.
Konstruksjon: Betongdekke, belagt med fliser. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 4 m²
Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,09 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering av konsekvens:
Konsekvensen av avviket er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Nøyaktig alder er ikke kjent, men badet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Det er en dør i våt sone.
- Det er fordelerskap innenfor våt sone, men uten synlig vanntetting.
- Noe svertesopp i silikonfug, som anbefales å vaske bort/fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdering av konsekvens:
• Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.
• Døren er innenfor våt sone i badet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. Synlig skade ble imidlertid ikke registrert.
• I følge Sintef Byggforsk bør fordelerskap plasseres i våtrom, men utenfor rommets våte soner. Fordelerskap må ikke plasseres i våtsoner med mindre leverandøren kan dokumentere vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt.
I dette tilfellet er fordelerskapet installert innenfor våtsonen uten noen synlig vanntett overgang. Forholdet utgjør en mulighet for fuktproblematikk.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Noe svakere fall på deler av gulvet.

Vurdering av konsekvens:
Avvik ved høydeforskjell mellom overkant slukrist til overkant gulv ved døren, må sees i sammenheng med lekkasjesikring av rommet. Forholdet kan medføre økt mulighet for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått.
Det er noe begrenset fall enkelte steder på gulvet, hvor vannansamlinger kan oppstå om delene utsettes for vannsøl.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: I plast og stål.
Membran: Synlig smøremembran i sluk. For øvrig skjult.
Alder: Ukjent.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og jevnlig oppfølging anbefales.

Membraner, som beskytter underliggende konstruksjoner mot vann, kan svekkes over tid og utvikle utetheter. Dette skjer normalt gradvis, og kan føre til at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Levetiden avhenger av kvalitet, utførelse og bruk.

En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må på sikt påregnes, men det er vanskelig å angi nøyaktig når dette blir nødvendig.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter.

Sanitærutstyr: Opplegg for vaskemaskin. Servant. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

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

Vurdering av konsekvens:
Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4. ETASJE > BAD

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte mot oppdriftsventilasjon..
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.
Alder på innredning: Ukjent, men fra før 2007.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder og normal bruksslitasje.
Det er noe merker etter vannsøl.

Vurdering av konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning, da slike forhold i stor grad er subjektive.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), med fordelerskap i bad. Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler et deksel rundt drensrøret i badet, som anbefales montert.

Vurdering av konsekvens:
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering av konsekvens:
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskiftning aktuelt, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte i kjøkken og bad, mot oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Naturlig utlufting via åpning av vinduer. Spalteventil i ett soveromsvindu.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ingen friskluftsventiler i oppholdsrom. Dette var normalt da boligen ble oppført, men kan gi begrenset utlufting ved mindre vinduer åpnes.
- Det er elektriske vifter mot oppdriftsventilasjon i bad og kjøkken, men det er ikke kjent om det er gitt samtykke fra styret.

Vurdering av konsekvens:
Elektriske avtrekksvifter montert mot oppdriftsventilasjon, kan potensielt begrense ventilasjon i andre boenheter om ventilasjonsrøret er felles. Slike vifter krever ofte samtykke fra styret, men det er ukjent om samtykke er gitt for denne boligen.
Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, men er normalt for eldre boliger av denne typen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Ledningsnett: Hovedsakelig åpent.
Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet, i gangen og på kjøkkenet.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Nei

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?
   Nei

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er i tidligere tilstandsrapport henvist til et el-tilsyn i 2018. Dokumentasjon på denne er ikke fremlagt. TG 2 gis på bakgrunn av at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på enkelte arbeider etter 1999, hvor krav til samsvarserklæring kom.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Brannteknisk forhold

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er produsert i 2016, ifølge tidligere tilstandsrapport.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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 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)**
4. Etasje	61			61	4
Loft		4		4	
Kjeller		11		11	
SUM	**61**	**15**			**4**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, Gang, Soverom, Kjøkken, Soverom 2, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt fullt ut, da bredden er mindre enn 0,5 meter.

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Katja Henriksen Schia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	159		0	257 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Deichmans gate 25

Hjemmelshaver
Kristparken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KRISTPARKEN BORETTSLAG	952364200			Erdem Cagri, Schia Katja Henriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	17.06.2025		Fremvist		Nei
Eier	17.06.2025		Ingen		Nei
Norges Eiendommer	17.06.2025		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	18.06.2025	
3	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

P**RESISERINGER**

Anslag på utbedringskostnader ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRY**KK 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.

AREALBER**EGNING FOR BOENHETER**

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Deichmans gate 25, 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 159
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schia, Katja Henriksen	9578-5999-4-1611316	2025-06-10 10:09:39
Erdem, Cagri	9578-5999-4-4452660	2025-06-10 10:13:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0329/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Deichmans gate 25, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Katja Henriksen Schia, Cagri Erdem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32528502
Forsikret i: Fremtidn

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilsynsrapport gjennomført 9.3.2023 / ingen avvik på fyringsanlegget

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Jeg tror det er privat vannforsyning, men er ikke helt sikker. Det står flere vanntanker i kjelleren.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Det er en flis ved siden av skapet over vaskemaskinen som er sprukket og limt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Det er et gammelt bygg, så gulvet er skjevt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vi mottok en tilstandsrapport i forbindelse med kjøp av denne leiligheten i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i forbindelse med kjøp av leilghet i 2022. Noe upresis måling.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det kan komme litt dugg på vinduet om vinteren og de trekker litt. Det er gamle vinduer.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0329/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erdem, Cagri	**2025-06-10**	**Schia, Katja Henriksen**	**2025-06-10**

Identifikasjon

bankID Erdem, Cagri

Identifikasjon

bankID Schia, Katja Henriksen

Signicat

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Kristparken Borettslag	**Vår ref.:**	873/25	**Fødselsdato eier:**	21.12.1986
Deichmans gate 25	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	01.06.1985
0178 OSLO	**Eiere:**	Katja Henriksen Schia, Cagri Erdem		
Organisasjonsnr: 952 364 200	**Andelsnr:**	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 868**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	530
	TV/Bredbånd	319
	Felleskostnader	3 536
	Renter felleslån	177
Objekt:	STYRETILLEGG, 873/25 (497 - 24)	50
	LEIE AV FELLESBOD 873/25 (496 - 11)	100
	TRAPPEVASK, 873/25 (499 - 25)	156

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	65 987	Gjeld siste årsoppg.:	68 619
Klient ajourf. lån:	3 124 075,49	Klient gj. s. årsoppg.:	2 822 022

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11500067 1, Den Norske Stats Husbank
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 03.06.2025: 4.62% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 13
- Saldo per 03.06.2025: 475 071
- Andel av saldo: 0
- Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.10.2031)
- Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11499816 4, Den Norske Stats Husbank
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 03.06.2025: 4.62% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 13
- Saldo per 03.06.2025: 490 314
- Andel av saldo: 8 907
- Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.10.2031)
- Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12117353824, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
- Serielån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 03.06.2025: 5.8% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 38
- Saldo per 03.06.2025: 1 044 978
- Andel av saldo: 18 984
- Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2034)
- Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12112923274, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 03.06.2025: 5.8% pa.

Boligopplysninger:

Kristparken Borettslag	**Vår ref.:**	873/25	**Fødselsdato eier:**	21.12.1986
Deichmans gate 25	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	01.06.1985
0178 OSLO	**Eiere:**	Katja Henriksen Schia, Cagri Erdem		
Organisasjonsnr: 952 364 200				

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 03.06.2025: 723 834
Andel av saldo: 38 097
(siste termin 30.06.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Victoria Halstensen
Adresse:	Deichmans gate 27 B
Postnr/-sted:	0178 OSLO
Telefon:	Mob.: 94083978
E-post:	kristparken@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	68 619	Andre inntekter:	1 586
Annen formue:	27 358	Utgifter:	4 182		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	107 800
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	25

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	208/824
Bygningstype:	BL
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	85022784

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
Boder i oppgangene følger ikke leilighetene ved salg. Disse bodene fordeles ved trekning.

Boligopplysninger:

Kristparken Borettslag	**Vår ref.:**	873/25	**Fødselsdato eier:**	21.12.1986
Deichmans gate 25	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	01.06.1985
0178 OSLO	**Eiere:**	Katja Henriksen Schia, Cagri Erdem		

Organisasjonsnr: 952 364 200

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Vedtekter

for

Kristparken borettslag org nr 952 364 200

Vedtatt på generalforsamling den 3. mai 2001, senere endret og sist den 31. mai 2020

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Kristparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (fremleie)
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal fortsatt holdes informert, og andelseier må sikre at boenhetens plikter og sikkerhet (brann-, el-sikkerhet, kildesortering og lignende) ivaretas fullt ut.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som minst dekker lovens krav. Det skal bestå av en styreleder og 2 - 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsrapport fra styret legges frem til orientering.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.



INNKALLING 2024

Kristparken Borettslag

Mandag 22.04.2024 kl. 17:00
Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kristparken Borettslag

Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Orientering om ny avtale med Telia for internett og TV

4.2 Orientering om Energirapport fra Enova

4.3 Fremtidige vedlikeholdsprioriteringer og økonomisk situasjon

4.4 Andre innsendte saker fra beboere

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen ikke klar ved ferdigstillelse av innkallingen, men vil bli delt ut på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 62 000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Orientering om ny avtale med Telia for internett og TV

I henhold til mandat gitt i forrige årsmøte har vi fått forhandlet frem en ny avtale med Telia som inkluderer oppgradering av felles signalanlegg. Vi orienterer om avtalen og hvilke tilvalg beboere har i den.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

4.2 Orientering om Energirapport fra Enova

Vi har fått rapporten fra Energihuset for energikartlegging av borettslaget. Vi orienterer om anbefalingene og diskuterer ønsket videre prosess og hvilke av de anbefalte tiltakene vi skal se nærmere på.

Anbefalte energitiltak:

- Utskifting av vinduer

- Installering av målere for varmtvannsforbruk

- Bytte av tak til tak med solcellepanel

- Etterisolering av loft

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

4.3 Fremtidige vedlikeholdsprioriteringer og økonomisk situasjon

Vi orienterer om fremtidige vedlikeholdsbehov og ønsker diskusjon rundt prioritering mellom disse. Hovedkategorier er vinduer, fasade, tak og fuktproblematikk.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

4.4 Andre innsendte saker fra beboere

Sak 1
Hei Jeg ser at samtlige dører med karmer og terskler inn til alle oppgangene i borettslaget trenger oppussing. Jeg foreslår derfor at et håndverksfirma får i oppdrag å pusse, sparkle og male dører, karmer og terskler. Hvis enkelte lister, karmer eller terskler ikke lar seg pusse opp, skiftes de ut.

Sak 2 (sendt styret etter fristen for å melde saker)
Hva gjør dere ang. søppel i trapper?

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Victoria Halstensen
Styremedlem, Nicolai Nishino-Ekeberg
Styremedlem, Henrik Danielsen
Styremedlem, Dag Håkon Steinset Myrdal
Styremedlem, Hanna Bergljot Gimse
Varamedlem, Eirik Kraft
Varamedlem, Frode Swahn

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

Styret instiller at neste års valgkommite ledes av årets uttrående medlem og suppleres ved behov.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 033 126**	**814 450**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	744 166	566 761
Tilbakeføring av avskrivning	10 771	10 771
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-345 418	-358 857
B. Årets endring disponible midler	**409 519**	**218 675**
C. Disponible midler	**1 442 645**	**1 033 126**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 474 861	1 705 651
Kortsiktig gjeld	-32 217	-672 525
C. Disponible midler	**1 442 645**	**1 033 126**

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

Resultatregnskap 2023 Kristparken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 693 217	2 459 278	2 683 472	2 912 710
Sum leieinntekt		**2 693 217**	**2 459 278**	**2 683 472**	**2 912 710**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 693 217**	**2 459 278**	**2 683 472**	**2 912 710**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	115 042	105 739	91 500	91 500
Styrehonorar	2	59 000	54 000	54 000	62 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	10 771	10 771	11 000	11 000
Driftskostnad					
Energikostnad		179 491	203 030	225 000	175 000
Kostnad eiendom/lokale	4	104 915	109 440	113 000	119 000
Kommunale avgifter/renovasjon		461 964	393 688	467 000	540 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 873	7 057	149 000	11 500
Reparasjon og vedlikehold	6	126 952	247 057	367 000	480 000
Revisjonshonorar		6 186	5 788	6 000	6 600
Forretningsførerhonorar		100 475	97 643	100 000	106 000
Andre honorar		11 042	9 744	1 000	1 000
TV/bredbånd		300 670	257 933	262 000	332 220
Forsikring		371 631	335 002	374 000	404 000
Andre kostnader		13 227	12 795	11 000	30 000
Sum kostnad		**1 869 237**	**1 849 686**	**2 231 500**	**2 369 820**
Driftsresultat		**823 980**	**609 592**	**451 972**	**542 890**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		62 603	37 159	0	0
Rentekostnad		142 417	79 990	89 288	144 724
Netto finansposter		**79 814**	**42 831**	**89 288**	**144 724**
Årsresultat		**744 166**	**566 761**	**362 684**	**398 166**
Overført til/fra annen egenkapital		744 166	566 761	0	0
SUM OVERFØRINGER		**744 166**	**566 761**	**0**	**0**

Balanse 2023 Kristparken Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	23 585 243	23 585 243
Påkostninger	3	3 239 622	3 239 622
Andre driftsmidler	3	123 905	134 676
Sum anleggsmidler		**26 948 770**	**26 959 541**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	29 078
Kundefordringer		0	1 434
Andre kortsiktige fordringer		118 957	824
Forskuddsbetalte kostnader		190 602	630 351
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 165 301	1 043 964
Sum omløpsmidler		**1 474 861**	**1 705 651**
SUM EIENDELER		**28 423 631**	**28 665 192**

Balanse 2023 Kristparken Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 745 353	19 001 187
Sum opptjent egenkapital		**19 745 353**	**19 001 187**
Sum egenkapital	7	**19 750 153**	**19 005 987**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	3 199 286	3 544 704
Borettsinnskudd		5 441 975	5 441 975
Sum langsiktig gjeld		**8 641 261**	**8 986 679**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 350
Leverandørgjeld		0	644 372
Skyldig off. myndigheter		8 822	7 907
Påløpne renter		11 693	5 682
Annen kortsiktig gjeld		11 702	9 214
Sum kortsiktig gjeld		**32 217**	**672 525**
Sum gjeld		**8 673 478**	**9 659 204**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 423 631**	**28 665 192**
Pantstillelser	9	8 641 261	8 986 679

Sted:_____ Dato:_____

Victoria Halstensen
Styreleder

Henrik Danielsen
Styremedlem

Hanna Bergljot Gimse
Styremedlem

Nicolai Nishino-Ekeberg
Styremedlem

Dag Håkon Steinset Myrdal
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Kristparken Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 069 100	1 880 976
3617 Trappevask	89 856	86 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	256 896	233 280
3625 Leie av fellesboder	13 550	12 700
3650 Innkrevde felleskostn. renter	59 640	32 481
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	175 375	183 941
3690 Diverse styretillegg	28 800	29 500
Sum	**2 693 217**	**2 459 278**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	81 832	76 785
5150 Påløpne feriepenger	11 702	9 214
5400 Arbeidsgiveravgift	19 857	18 441
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 650	1 299
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	59 000	54 000
Sum	**174 042**	**159 739**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,19 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Påkostninger balkonger	Boligeiendomme (inkl. tomt)	Sykkelskur - akonto 2	Sykkelskur-oppstart	Søppelskur - siste	sykkelskur - montering etc
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 239 622	23 585 243	80 685	40 342	47 976	46 425
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 239 622	23 585 243	80 685	40 342	47 976	46 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	34 290	17 313	20 190	19 730
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 239 622	23 585 243	46 395	23 029	27 786	26 695
Årets avskrivninger :	0	0	4 034	2 017	2 399	2 321
Anskaffelsesår :	2005	1984	2015	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :			20	20	20	20

Borettslaget består av 48 andeler og 1 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 159, 160 og 824 i Oslo kommune.. Eiertomt på 1295 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenr. 85022784

Noter årsregnskap 2023 Kristparken Borettslag

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	89 736	84 735
6362 Skadedyrutryddelse	9 584	10 702
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	899
6392 Containerleie/tømming	4 072	9 287
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 523	3 818
Sum	**104 915**	**109 440**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	3 658	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 778
6552 Driftsmateriell	4 215	2 279
6570 Arbeidstøy	0	3 000
Sum	**7 873**	**7 057**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	50 786
6602 Vedlikehold VVS	13 190	0
6603 Vedlikehold elektro	36 263	11 875
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	116 479	31 188
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 759	6 491
6641 Malerarbeider	4 025	13 344
6643 Glassarbeid/Vindu	14 790	11 636
6648 Vedlikehold dører og porter	-61 554	121 738
Sum	**126 952**	**247 057**

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

873 Kristparken Borettslag Org. nr. 952364200

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	19 001 187	744 166	19 745 353
Sum opptjent egenkapital	**19 001 187**	**744 166**	**19 745 353**
Sum egenkapital	**19 005 987**	**744 166**	**19 750 153**

Noter årsregnskap 2023 Kristparken Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12117353824**	**11499816 4**	**11500067 1**	**12112923274**
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2006	2006	2007
Rentesats:	5.55 %	3.873 %	3.873 %	5.55 %
Betingelser:		Halvår- flyttende	Flyttende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2034	01.10.2031	01.10.2031	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	2 722 417	1 520 000	1 500 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 292 469	647 766	627 628	976 841
Avdrag i perioden:	109 996	63 489	61 515	110 418
Lånesaldo 31.12:	**1 182 473**	**584 277**	**566 113**	**866 423**
Saldo 5 år frem i tid:	632 486	240 345	232 873	229 631

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11499816 4	1	43 318	43 318
	3	17 238	51 714
	1	15 919	15 919
	1	15 543	15 543
	1	15 183	15 183
	1	15 168	15 168
	1	14 961	14 961
	4	12 513	50 052
	8	10 807	86 456
	13	10 614	137 982
	5	10 421	52 105
	1	10 234	10 234
	3	10 051	30 153
	5	9 096	45 480
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500067 1	3	43 121	129 363
	12	36 396	436 752
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12112923274	19	45 601	866 419
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117353824	1	87 667	87 667
	3	34 887	104 661
	1	32 217	32 217
	1	31 457	31 457
	1	30 728	30 728
	1	30 697	30 697
	1	30 278	30 278
	4	25 324	101 296
	8	21 872	174 976
	13	21 481	279 253
	5	21 091	105 455

873 Kristparken Borettslag Org. nr. 952364200

Langsiktig gjeld

1	20 711	20 711
3	20 341	61 023
5	18 410	92 050

Lånenr. 11500067 1 i Husbanken. Annuitetslån, nedbetales over 25 år med 2 terminer pr. år. Renten er flytende. Lånet er tatt opp i forbindelse med oppføring av balkonger, og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene.

Lånenr. 114998164 i Husbanken. Annuitetslån, nedbetales over 25 år med 2 terminer pr. år. Renten er flytende. Lånet er tatt opp i forbindelse med fasaderehabilitering.

Lånenr. 1211.29.23274 i DnB Nor. Annuitetslån over 25 år. Lånet er tatt opp i forbindelse med oppføring av balkonger i 2007. Det er 1 beboer som har innbetalt totalt kr 122.022,- hvorav kr 100.000,- i 2007.
Lånet skal være ferdig nedbetalt i år 2032.

Lån 1211.73.53824 i DnB Nor erstatter lån 1125826488. Flytende rente. Serielån over 25 år

Noter årsregnskap 2023 Kristparken Borettslag

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	3 199 286
Innskuddskapital	5 441 975
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 641 261**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**26 824 865**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr.: 5 636 400,-.

873 Kristparken Borettslag Org. nr. 952364200

Resultat og balanse med noter for Kristparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kristparken Borettslag

Styreleder	Victoria Halstensen (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Henrik Danielsen (sign.)	30.03.2024
Styremedlem	Hanna Bergljot Gimse (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Dag Håkon Steinset Myrdal (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Nicolai Nishino-Ekeberg (sign.)	29.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Kristparken Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Kristparken Borettslag

Mandag 17.03.2025 kl. 17:00
Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kristparken Borettslag

Tid og sted: Mandag 17.03.2025 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppdatering om økonomisk situasjon

5.2 Orientering om vedlikeholdsetterslep og vedlikehold

5.3 Fukt i kjeller

5.4 Feil på calling/unloc/nøkkel til terrassen

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 62 000,- godkjennes, i samsvar med budsjett.

5. Andre saker

5.1 Oppdatering om økonomisk situasjon

Styret gir en orientering om:

- Den økonomiske situasjonen
- Budsjettet for 2025

Forslag til vedtak: Orienteringen tas til etterettning.

Styrets innstilling: Orienteringen tas til etterettning.

5.2 Orientering om vedlikeholdsetterslep og vedlikehold

- Vedlikeholdsetterslep
- Arbeidene med reparasjon av deler av fasaden
- Status på brannvern og brannvernanlegget

Forslag til vedtak: Orienteringen tas til etterettning.

5.3 Fukt i kjeller

Orientering fra styret om fuktutfordringer i kjeller, mulige utbedringstiltak og en beskrivelse av EPS fuktsikring.

Forslag til vedtak: Orienteringen tas til etterettning.

5.4 Feil på calling/unloc/nøkkel til terrassen

- Hver vinter har porttelefonen, når det ringer på, bare «støyet» og ofte «tar ikke»

låsen så jeg må helt ut og låse opp porten.

• Unloc virker ikke på min mobil og jeg får ikke lagt til min mor, som bor hos meg (siden 2018) så hun også får tilgang via Unloc.

• Mangler nøkkel til terrassen (ut til parken) var det mulig å få tak i en ny nøkkel?

Forslag til vedtak: Løst på enklest mulig måte er å foretrekke

Styret orienterer om status i feilsøkingen med unlock og utfordringene med lavvoltsanlegget.

Beboer det er snakk om legges til i unlock systemet. Styret ser på mulighet for utarbeidelse av instruks eller prosess for tilleggelse av ekstra individers tilgang til eiers unlocktilgang.

Nøkkelsaken følges opp av vaktmester.

Styrets innstilling: Styret gir en orientering for årsmøtet om status på det pågående arbeidet med å feilsøke porttelefon og unloc anlegget og hvilke utbedringsmuligheter som finnes, inkludert en status på lavvoltsanlegget og dets påvirkning.

Nøkkelsituasjonen følges opp via vaktmester.

Beboer meldes inn i unloc ved styrets unloc ansvarlige. Styret ser på om vi kan utarbeide en instruks for lignende fremtidige behov for unlock tilgang til beboere som ikke er eiere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Victoria Halstensen
Styremedlem, Stephane Jacques Robert Kernst
Styremedlem, Nicolai Nishino-Ekeberg
Styremedlem, Henrik Danielsen
Styremedlem, Anders Eriksen Neeraas
Varamedlem, Frode Swahn
Varamedlem, Eva Sofie Sunde
Varamedlem, Fredrik Hekne

6.1 Valg av leder

Stilling som styreleder er på valg.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at Victoria Halstensen fortsetter som styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Henrik Danielsen sin styreplass er på valg.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at Henrik Danielsen fortsetter som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styrets innstilling er at Eva Sofie velges som vara, fortrinnsvis som styremedlem men dette lar seg ikke gjøre grunnet vedtektene.

6.4 Valg av valgkomite

Styret utpeker valgkommite ved behov.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 442 645**	**1 033 126**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	377 278	744 166
Tilbakeføring av avskrivning	10 771	10 771
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-345 025	-345 418
B. Årets endring disponible midler	**43 024**	**409 519**
C. Disponible midler	**1 485 669**	**1 442 645**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 685 840	1 474 861
Kortsiktig gjeld	-200 171	-32 217
C. Disponible midler	**1 485 669**	**1 442 645**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 741 376	2 693 217	2 912 710	2 783 810
Sum leieinntekt		**2 741 376**	**2 693 217**	**2 912 710**	**2 783 810**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 741 376**	**2 693 217**	**2 912 710**	**2 783 810**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	119 579	115 042	91 500	126 000
Styrehonorar	2	62 000	59 000	62 000	62 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	10 771	10 771	11 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		173 557	179 491	175 000	194 000
Kostnad eiendom/lokale	4	114 506	104 915	119 000	128 500
Kommunale avgifter/renovasjon		544 247	461 964	540 000	618 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	34 446	7 873	11 500	33 700
Reparasjon og vedlikehold	6	392 902	126 952	480 000	380 000
Revisjonshonorar		6 476	6 186	6 600	6 000
Forretningsførerhonorar		105 901	100 475	106 000	110 000
Andre honorar	7	84 428	11 042	1 000	1 000
TV/bredbånd		216 592	300 670	332 220	189 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 327	0	0	0
Forsikring		399 861	371 631	404 000	448 000
Andre kostnader	8	20 430	13 227	30 000	16 000
Sum kostnad		**2 287 023**	**1 869 237**	**2 369 820**	**2 312 200**
Driftsresultat		**454 353**	**823 980**	**542 890**	**471 610**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		87 343	62 603	0	35 000
Rentekostnad		164 418	142 417	144 724	147 797
Netto finansposter		**77 075**	**79 814**	**144 724**	**112 797**
Årsresultat		**377 278**	**744 166**	**398 166**	**358 813**
Overført til/fra annen egenkapital		377 278	744 166	0	0
SUM OVERFØRINGER		**377 278**	**744 166**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kristparken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	23 585 243	23 585 243
Påkostninger	3	3 239 622	3 239 622
Andre driftsmidler	3	113 133	123 905
Sum anleggsmidler		**26 937 998**	**26 948 770**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		14 324	0
Andre kortsiktige fordringer		21 946	118 957
Forskuddsbetalte kostnader		171 191	190 602
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 478 379	1 165 301
Sum omløpsmidler		**1 685 840**	**1 474 861**
SUM EIENDELER		**28 623 838**	**28 423 631**

Balanse 2024 Kristparken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		**4 800**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 122 631	19 745 353
Sum opptjent egenkapital		**20 122 631**	**19 745 353**
Sum egenkapital	9	**20 127 431**	**19 750 153**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 854 261	3 199 286
Borettsinnskudd		5 441 975	5 441 975
Sum langsiktig gjeld		**8 296 236**	**8 641 261**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 281	0
Skyldig off. myndigheter		9 989	8 822
Påløpne renter		12 749	11 693
Annen kortsiktig gjeld		12 153	11 702
Sum kortsiktig gjeld		**200 171**	**32 217**
Sum gjeld		**8 496 407**	**8 673 478**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 623 838**	**28 423 631**
Pantstillelser	11	8 296 236	8 641 261

Sted:_____ Dato:_____

Victoria Halstensen
Styreleder

Nicolai Nishino-Ekeberg
Styremedlem

Anders Eriksen Neeraas
Styremedlem

Stephane Jacques Robert Kernst
Styremedlem

Henrik Danielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2024 Kristparken Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 141 544	2 069 100
3617 Trappevask	89 856	89 856
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	222 912	256 896
3625 Leie av fellesboder	12 400	13 550
3650 Innkrevde felleskostn. renter	69 684	59 640
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	176 180	175 375
3690 Diverse styretillegg	28 800	28 800
Sum	**2 741 376**	**2 693 217**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	84 987	81 832
5150 Påløpne feriepenger	12 153	11 702
5400 Arbeidsgiveravgift	20 725	19 857
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 714	1 650
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	62 000	59 000
Sum	**181 579**	**174 042**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,18

Note 3 - Varige driftsmidler

	Påkostninger balkonger	Boligeiendomme (inkl. tomt)	Sykkelskur - akonto 2	Sykkelskur-oppstart	Søppelskur - siste	sykkelskur - montering etc
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 239 622	23 585 243	80 685	40 342	47 976	46 425
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 239 622	23 585 243	80 685	40 342	47 976	46 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	38 325	19 330	22 589	22 051
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 239 622	23 585 243	42 360	21 012	25 387	24 374
Årets avskrivninger :	0	0	4 034	2 017	2 399	2 321
Anskaffelsesår :	2005	1984	2015	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :			20	20	20	20

Borettslaget består av 48 andeler og 1 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 159, 160 og 824 i Oslo kommune.. Eiertomt på 1295 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenr. 85022784

873 Kristparken Borettslag Org. nr. 952364200

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 800	0
6361 Fast renhold	94 044	89 736
6362 Skadedyrutryddelse	11 068	9 584
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 127	0
6392 Containerleie/tømming	6 467	4 072
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 523
Sum	**114 506**	**104 915**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 995	0
6540 Inventar	0	3 658
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 739	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 083	0
6552 Driftsmateriell	3 229	4 215
6570 Arbeidstøy	1 400	0
Sum	**34 446**	**7 873**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	13 190
6603 Vedlikehold elektro	81 315	36 263
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	179 591	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	55 865	116 479
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	3 759
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	7 054	4 025
6643 Glassarbeid/Vindu	11 322	14 790
6644 Fasade/balkonger	18 750	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 650	0
6648 Vedlikehold dører og porter	24 356	-61 554
Sum	**392 902**	**126 952**

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

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 775	11 042
6730 Teknisk honorar	76 653	0
Sum	**84 428**	**11 042**

Noter årsregnskap 2024 Kristparken Borettslag

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	8 931	2 738
7719 Møter, div. styret	8 200	6 800
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 600
7770 Betalingskostnader	861	1 096
7773 Omkostninger innkreving	2 437	716
7792 Ørediferanse	1	-3
7795 Husleietap	0	278
Sum	**20 430**	**13 227**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 800	0	4 800
Sum innskutt egenkapital	**4 800**	**0**	**4 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	19 745 353	377 278	20 122 631
Sum opptjent egenkapital	**19 745 353**	**377 278**	**20 122 631**
Sum egenkapital	**19 750 153**	**377 278**	**20 127 431**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12117353824**	**11499816 4**	**11500067 1**	**12112923274**
Lånetype:	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2006	2006	2007
Rentesats:	5.80 %	4.705 %	4.705 %	5.80 %
Betingelser:		Halvår- flyttende	Flyttende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2034	01.10.2031	01.10.2031	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	2 722 417	1 520 000	1 500 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 182 473	584 277	566 113	866 423
Avdrag i perioden:	109 996	61 915	59 990	113 124
Lånesaldo 31.12:	**1 072 477**	**522 362**	**506 123**	**753 299**
Saldo 5 år frem i tid:	522 489	166 969	161 779	78 758

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11499816 4	1	38 727	38 727
	3	15 412	46 236
	1	14 232	14 232
	1	13 896	13 896
	1	13 574	13 574
	1	13 560	13 560
	1	13 375	13 375
	4	11 187	44 748
	8	9 662	77 296
	13	9 489	123 357
	5	9 317	46 585
	1	9 149	9 149
	3	8 986	26 958
	5	8 133	40 665
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500067 1	3	38 552	115 656
	12	32 539	390 468
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12112923274	19	39 647	753 293
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117353824	1	79 512	79 512
	3	31 642	94 926
	1	29 220	29 220
	1	28 531	28 531
	1	27 870	27 870
	1	27 841	27 841
	1	27 462	27 462
	4	22 968	91 872
	8	19 837	158 696
	13	19 483	253 279
	5	19 129	95 645

Langsiktig gjeld

1	18 784	18 784
3	18 449	55 347
5	16 697	83 485

Lånenr. 11500067 1 i Husbanken. Annuitetslån, nedbetales over 25 år med 2 terminer pr. år. Renten er flytende. Lånet er tatt opp i forbindelse med oppføring av balkonger, og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene.
Lånenr. 11499816 4 i Husbanken. Annuitetslån, nedbetales over 25 år med 2 terminer pr. år. Renten er flytende. Lånet er tatt opp i forbindelse med fasaderehabilitering.
Lånenr. 1211.29.23274 i DnB Nor. Annuitetslån over 25 år. Lånet er tatt opp i forbindelse med oppføring av balkonger i 2007.
Lånenr. 1211.73.53824 i DnB Nor erstatter lån 1125826488. Flytende rente. Serielån over 25 år

Noter årsregnskap 2024 Kristparken Borettslag

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	2 854 261
Innskuddskapital	5 441 975
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 296 236**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**26 824 865**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr.: 5 636 400,-.

Resultat og balanse med noter for Kristparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kristparken Borettslag

Styreleder	Victoria Halstensen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Stephane Jacques Robert Kernst (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Anders Eriksen Neeraas (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Henrik Danielsen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Nicolai Nishino-Ekeberg (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kristparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: FEKS1-SUGAO-4YNE3-LC2HO-I8Z2E-GW45M

KPMG

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FEKS1-SUGAO-4YNE3-LC2HO-I8Z5E-GWK5M

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-05 13:41:54 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FEKS1-SUGAO-4YNE3-LC2HO-I8Z5E-GWK5M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Kristparken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Victoria Halstensen
Styremedlem, Stephane Jacques Robert Kernst
Styremedlem, Nicolai Nishino-Ekeberg
Styremedlem, Henrik Danielsen
Styremedlem, Anders Eriksen Neeraas
Varamedlem, Frode Swahn
Varamedlem, Eva Sofie Sunde
Varamedlem, Fredrik Hekne

Styret i Kristparken Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Kristparken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kristparken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 952364200

Kristparken Borettslag består av 48 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kristparken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 85022784. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Kontroll av elektrisk anlegg er gjennomført uten anmerkninger. Kommentar fra inspektør om anlegget var at selv om anlegger er av eldre dato er installasjonen fagmessig utført og har holdt seg godt.

Styret har hatt Norsk Brannvern på besøk for orientering om og diskusjon av byggets sikkerhetsmessige stand, mulige forbedringstiltak, forskriftsendringer og hvilke forskrifter som gjelder for bygningen.

Vaktmester har ført kontinuerlig tilsyn med alarmanlegget og anleggets enheter.

Styrets arbeid

Tele og Internett

Vi har etter lengre tids arbeide fått på plass ny hovedavtale med Telia med langt gunstigere betingelser og oppgradering av signalanlegget. Avtalen trådte i kraft 1 april 2024 og beboernes fakturering ble redusert f.o.m. juli 2024.

Fukt i kjeller

Vi har hatt vedvarende utfordringer med fukt og fuktinntrengning i kjeller og styret har i år forsøkt å ta tak i dette. Vi har identifisert 3 sannsynlige, samvirkende, årsaker til fuktutfodringene.

1. Kapillærkrefter gjør at vann, særlig på vinterstid og i perioder med mye regn, trenger opp gjennom grunnmur og bærevegger og bærepilarer i kjeller. Etter mer enn 130 års vanngjennomtrengning er murstenene gjennomsaturert av salt fra grunnvann og mindre motstandsdyktige mot kreftene. Flere stener er begynt å forvitre.
2. En takrenne i Fredensborgveien sender sitt vann rett mot veggen i 27B og dette har over tid trengt inn i muren og ført til fuktinngang i denne veggen.
3. Veiarbeider i Wilsens gate har forårsaket omdirigering av tilsig inn mot hjørnet av bygget ved kraftig og vedvarende nedbør.

Vi er i gang med utbedringstiltak for å få bukt med årsaksfaktor nummer 2 og har åpnet ytterveggen i 27B for å se på skadeomfang og påføre omdirigerende tiltak for regnvann. Ny kledning mot bakgård er på plass med omdirigering for regnvann vekk fra grunnmur ved stallinnbygningen. Den forårsakende takrennen er påført nytt sluttstykke som omdirigerer regnvannet ut i bakgård. Grunnet høyt fuktnivå i veggen lot veggen seg ikke gjeninndekke i fjor høst og veggen er gitt midlertidig vinterkledning i påvente av uttørking i høyere temperatur til våren. Veggen vil så bli dekket med beskyttende mørtel i hjørnepartiet.

Styret arbeider også med å utrede utfordringen knyttet til kapillærinntrengning og har innhentet et tilbud på utbedrende tiltak i form av installasjon av et svakstrøm spenningsanlegg i veggen (EPS), som gjennom å sette spenning i veggen vil motvirke kapillærkraften og hindre vannet i å trenge videre opp i veggen. Dette er imidlertid et kostbart tiltak. Styret er også i dialog med en murbyggsekspert med erfaring fra Byantikvarens bevar divisjon for befaring og anbefaling om tiltak.

Reparasjon av fasade

Sprekkskader i Wilsens gate 8 og Fredensborgveien 25 er reparert ut mot gate samt inn mot bakgård. Dette arbeidet ble prioritert i fjor høst så ikke vinteren skulle forårsake ytterligere skade.

Port og adgang

- Vi har fått på plass et nytt låsestykke på porten av langt kraftigere metall og med bedre feste enn tidligere.
- Vi har fått nytt låsestykke med ekstra vrilås for renovasjonsetaten, som har lettet arbeidet for etaten og ført til mer konsistent henting av avfall.
- Styret har også hatt kontinuerlig dialog med unloc for å finne løsninger på drifts- og signalutfordringene vi har hatt på anlegget.

Nye vinduer

Vi har to foretak som har ytret ønske om at de interessert i å gi et anbud på utskiftning av vinduer, men vi trenger et anbudsgrunnlag. Styret er i arbeid med å få utformet dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 17.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kristparken Borettslag mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Nicolai Nishino-Ekeberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Revisjonsberetningen ikke klar ved ferdigstillelse av innkallingen, men vil bli delt ut på

generalforsamlingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 62 000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Orientering om ny avtale med Telia for internett og TV

I henhold til mandat gitt i forrige årsmøte har vi fått forhandlet frem en ny avtale med Telia som inkluderer oppgradering av felles signalanlegg. Vi orienterer om avtalen og hvilke tilvalg beboere har i den.

Vedtak:
Sak tatt til orientering.

4.2 Orientering om Energirapport fra Enova

Vi har fått rapporten fra Energihuset for energikartlegging av borettslaget. Vi orienterer om anbefalingene og diskuterer ønsket videre prosess og hvilke av de anbefalte tiltakene vi skal se nærmere på.

Anbefalte energitiltak:

- Utskifting av vinduer

- Installering av målere for varmtvannsforbruk

- Bytte av tak til tak med solcellepanel

- Etterisolering av loft

Vedtak:
Sak tatt til orientering.

4.3 Fremtidige vedlikeholdsprioriteringer og økonomisk situasjon

Vi orienterer om fremtidige vedlikeholdsbehov og ønsker diskusjon rundt prioritering mellom disse. Hovedkategorier er vinduer, fasade, tak og fuktproblematikk.

Vedtak:
Sak tatt til orientering.

4.4 Andre innsendte saker fra beboere

Sak 1
Hei Jeg ser at samtlige dører med karmer og terskler inn til alle oppgangene i borettslaget trenger oppussing. Jeg foreslår derfor at et håndverksfirma får i oppdrag å pusse, sparkle

og male dører, karmer og terskler. Hvis enkelte lister, karmer eller terskler ikke lar seg pusse opp, skiftes de ut.

Sak 2 (sendt styret etter fristen for å melde saker)
Hva gjør dere ang. søppel i trapper?

Vedtak:
Sak tatt til orientering.

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anders Neeraas for 2 år

Valgt ble: Nicolai Nishino-Ekeberg for 2 år

Valgt ble: Stephane Kernst for 2 år (forutsatt at vedkommende har stilt som kandidat)

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Eva Sofie Sunde for 1 år.

Valgt ble: Frode Swahn for 1 år.

Valgt ble: Fredrik Hekne for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret prøver å få på plass en valgkomite.

Protokoll for Kristparken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Ole Strønen (sign.)	22.04.2024
Protokollvitne	Nicolai Nishino-Ekeberg (sign.)	22.04.2024

Kristparken borettslag

Ordensregler

Ordensregler vedtatt på generalforsamlingen 03.05 2021, etter revisjon av tidligere ordensregler vedtatt 11.06.1986, 22.06.1987, 16.09.1991 og 15.05.2006.

Innholdfortegnelse

Formål og omfang	2
Ro og orden (jf. HMS, kap. 10.3)	2
Sikkerhet	3
Bruk av fellesarealer (jf. HMS, kap. 10.2)	3
Avfallshåndtering	4
Bruk og vedlikehold av leilighet og balkong	6
Brannvern	6
Dyrehold	7
Forsikringer og skader	7
Brudd på ordensreglene	7
Oversikt over foreslåtte endringer i forhold til gjeldende ordensregler	8

Dette endringsforslaget til ordensregler innebærer en fullstendig revisjon av tidligere ordensregler vedtatt 11.06.1986, 22.06.1987, 16.09.1991 og 15.05.2006. Ordensreglene er en liste på 28 punkter som er oppført i kronologisk orden etter som de ble vedtatt, og er ikke strukturert på noen slags måte etter tema eller lignende.

Det er derfor tatt utgangspunkt i malverk fra USBL og eksempler fra tilsvarende borettslag som vårt både for å komme fram til en struktur som gir bedre oversikt, og hvordan reglene kan moderniseres og forenkles der det kan være behov for det. Den generelle teksten i endringsforslaget gjenspeiler essensen i gjeldende ordensregler som foreslås videreført. Der det er behov er tidligere spesifiseringer tatt med videre, mens andre regler foreslås fjernet fordi de ikke ansees som relevante eller nødvendige.

Bakerst i dette dokumentet gir et skjema oversikt over gjeldende ordensregler og når de ble vedtatt. Det vil det gå fram om den enkelte regel foreslås videreført og i hvilket punkt i endringsforslaget den inngår, eller om den foreslås fjernet.

1 Formål og omfang

1.1 Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. I tillegg inneholder ordensreglene ulike regler og opplysninger som ivaretar hensynet til borettslagets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter.

1.2 Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Generelt gjelder at en andelsleilighet bare kan benyttes til boligformål. Bruk av andelsleiligheten skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige andeler.

1.3 Vaktmesteren har plikt til å påtale overtredelse av ordensreglene, og styret er bemyndiget til å følge opp overtredelser (jf. kap. 10.1).

1.4 Andre særlige regler for behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er å anse som en del av ordensreglene.

1.5 Endring av ordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

2 Ro og orden (jf. HMS, kap. 10.3)

2.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden slik at aktiviteter i og utenfor leilighetene ikke virker forstyrrende på naboene.

- Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00-07:00 på hverdager og klokken 23:00-08:00 natt til lørdag, søndag og allmenne fridager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller som på annet vis kan virke sjenerende på omgivelsene.
- Dette omfatter også røyking fra balkonger der røyk kan sive inn i tilstøtende leiligheter. Røyking etter denne tid må skje i leiligheten eller i eller utenfor bakgården i god avstand fra vinduer. Pass på at ikke sneiper og brukt snus havner på terrassen / bakken nedenfor.
- Ved spesielle anledninger (fester ol) som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2.2 Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging etc, skal naboer varsles og arbeidet tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–20:00.
- Helgedager og på allmenne fridager klokken 10:00–18:00.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

2.3 Musikk- og sangundervisning, barnepassvirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

2.4 Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå på borettslagets eiendom.

2.5 Det er ikke tillatt å grille på balkongene siden dette kan medføre brannfare eller være til sjenanse for naboene.

2.6 Loftsarealene bør ikke brukes etter kl 23:00.

2.7 Eventuelle støyproblemer og uoverensstemmelser søkes først og fremst løst gjennom dialog mellom berørte naboer, se ellers kap. 10.1.

3 Sikkerhet

3.1 Beboerne plikter å holde port og inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis det er behov for å blokkere en dør i åpen stilling for bæring ol, skal dette kun være kortvarig og under jevnlig oppsyn. Bruk kun kiler på gulvplan for blokkering av inngangsdørene.

3.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved port og inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til fellesarealene. Det må utvises påpasselighet om hvem som slippes inn ved inn- og utpassering i gateporten.

3.3 Beboerne er ansvarlig for å sikre gjenstander som er montert på utsiden av vinduer og på balkonger slik at de ikke kan falle ned og forvolde skade (jf. kap. 6.8).

4 Bruk av fellesarealer (jf. HMS, kap. 10.2)

4.1 Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom. Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier gjelder følgende regler:

- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder også oppgangene.
- Barnevogner plasseres som hovedregel i Fantasiverkstedet (fra egen inngang i Deichmansgate), og sykler plasseres i sykkelskur eller i egen bod. Passasje i rømningsveier må ikke hindres.
- Foreldre skal rydde fellesarealer for leker og lignende etter egne barns aktiviteter.
- Mat og matrester skal ryddes bort etter bruk fra fellesarealene for å unngå at det tiltrekkes skadedyr.

4.2 Sykler som ikke blir brukt og som tar opp unødvendig plass i sykkelskuret, vil bli fjernet av vaktmester.

4.3 Materialer og annet skal ikke lagres i utendørs fellesarealer eller i oppgangen. Det er strengt forbudt å ta inn ved eller materialer i kjeller og loft som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

4.4 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gass under trykk og brannfarlige væsker i oppgang, i kjeller og på loft. Dette gjelder også for den enkelte leilighets kjeller- og loftsbod samt utleieboder.

4.5 Ved utendørs håndverksarbeid skal avfall som sagmugg og lignende fjernes. Avfallet skal ikke skylles ned i kum/avløp i bakgården. Beboere er ansvarlig for at evt. innleid arbeidskraft retter seg etter gjeldende ordensregler. Avfall etter oppussing må fjernes av beboer så snart som mulig.

4.6 Beboer er ansvarlig for trappevask hvis inn- og uttransport medfører tilsmussing / forsøpling, som eksempelvis gipsstøv, sagmugg eller vedrester mm.

4.7 Ved alt innendørs arbeid (også i fellesarealer) som kan forårsake varme-, røykutvikling eller mye støv, skal det tas kontakt med vaktmester slik at brannvernanlegg og varsling blir deaktivert. Den enkelte beboer er ansvarlig for å informere innleide håndverkere etc om dette.

4.8 Motorisert ferdsel i bakgården må foregå med særlig forsiktighet og kun unntaksvis. Skader påført bygning og bygningsstrukturer må erstattes av kjøretøyets fører.

4.9 Det er kun adgang til å parkere motorsykkel og scooter på anviste plasser i borettslagets bakgård. Parkering av biler tillates kun hvis det er i forbindelse med oppdrag for borettslaget, og utenom dette tillates kun innkjøring for av- og pålessing.

4.10 Det oppfordres til at alle beboere deltar i felles dugnad minst to ganger årlig for rydding og vedlikehold av fellesarealene. Styret vil innkalle til dugnadene. Vårdugnaden skal avholdes før 17. mai og høstdugnaden fortrinnsvis før 1. november (jf. HMS, kap. 10.1).

5 Avfallshåndtering

5.1 Bruk av søppelkassene (jf. HMS, kap. 11.1):

- Søppelkassene i bakgården skal kun brukes til to typer avfall:
  1) husholdnings- og restavfall og 2) papir og papp.
- Husholdnings- og restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt.
- Papp deles opp tilstrekkelig slik at den ikke bruker unødig mye plass i søppelkassene.
- Det må ikke hensettes gjenstander, avfall og papp utenfor søppelkassene.
- Miljøskadelig og farlig avfall (f.eks. batterier, isopor, maling) skal leveres ved miljøstasjoner i nærområdet; den nærmeste er Fredensborg minigjenbruksstasjon i Maridalsveien 10.
- Glass- og metallemballasje skal leveres til de kommunale returpunktene. De nærmeste er i krysset Deichmansgate/Rostedsgate og på Youngstorvet.

5.2 Beboere er selv ansvarlig for bortfrakting av alt annet søppel, som for eksempel bygningsmaterialer, møbler og større gjenstander. Det skal ikke hensettes avfall og skrot ved søppelkassene, på loftet eller i fellesarealene i kjeller. Det er avsatt dedikerte fellesboder i kjeller til midlertidig lagring av slikt materiale. Ved beboers bruk av iSekk, container e.l. i inngangspartiet eller i gatetun, skal styret /vaktmester informeres om planlagt plassering og dato for bortkjøring før arbeidet igangsettes.

6 Bruk og vedlikehold av leilighet og balkong

6.1 Leilighetene skal til enhver tid holdes tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden, også ved fravær, flytting eller lignende, slik at vann og avløp ikke blir frostskadet.

6.2 Det skal være tilstrekkelig avtrekk på kjøkken, bad og toalett slik at det unngås kondensskader og muggdannelse i leiligheten. Beboer har ansvar for at avtrekksventiler og avtrekksvifter holdes i orden og åpne (jf. HMS, kap. 10.4 og 10.5).

6.3 Den enkelte andelseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer rensning og staking av vasker og sluk. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

6.4 Mindre oppussing og endringer av ikke-bærende konstruksjoner i leiligheten er normalt tillatt, men både endringer av våtrom og el-anlegg skal varsles styret, og dokumentasjon tas vare på. Borettslaget skal gis anledning til å vedlikeholde felles anlegg i sammenheng med disse tiltakene for å redusere borettslagets totale vedlikeholdskostnader. For tiltak som er søknadspliktig til kommunen, er styret den som skal sende søknad, men andelseier plikter å sikre at tillatelse er på plass i tide.

6.5 Beboer må sette seg inn i plassering og bruk av brannvernutstyr og hvor leilighetens og oppgangens/bygningens hovedvannkran finnes slik at skader kan reduseres ved uønskede hendelser. Se forøvrig mer om brannvern i kap. 7.

6.6 Beboer skal straks melde ifra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen - ref. kap. 9.2 og HMS, kap. 10.7.

6.7 Ved installasjon, endring eller fjerning av ildsted (ovn eller peis) av skal det meldes fra til kommunen. Det kan gjøres her : https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/ildsted-eller-skorstein/. Kopi av meldingen sendes til styret.

6.8 Balkongene er en del av fasaden. Den skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ikke hører naturlig hjemme der og som kan være til sjenanse for naboer. Fast markise, vindskjerm/levegg, fuglebrett, parabolantenne og lignende kan ikke settes opp uten godkjennelse fra styret. Det er heller ikke tillatt å bruke salt til opptining av is.

6.9 Gjenstander må være tilstrekkelig sikret mot vind og lignende, og blomsterkasser som henger utenfor rekkverket må sikres ekstra slik at de ikke kan falle ned og forvolde skade (jf. kap. 3.3).

7 Brannvern

Det henvises også til kap. 12, «Brann og ulykker» i dokumentet «HMS i Kristparken borettslag» for beredskapsplan, branninstruks, brannvernutstyr og brannøvelse.

7.1 Det er installert trådløst brannvarslingsanlegg i borettslagets innendørs fellesarealer og i leilighetene. Varslingsenheten følger leiligheten, og skal ikke fjernes av beboere. Overtredelse kan medføre både straff- og erstatningsansvar etter lov om brannvern. Må enheten fjernes i forbindelse med oppussing, skal vaktmester kontaktes. Skade/fjerning av detektor må erstattes av beboer.

7.2 Ekstra røykvarslere bør være plassert slik at de kan høres fra alle soverom med dør lukket. Egne røykvarslere skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

7.3 Dersom det oppstår feil ved borettslagets brannvernutstyr må dette umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.

7.4 Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8 Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

8.2 Beboere skal sørge for at deres dyr ikke gjør sitt fornødne i fellesarealene, og eventuelle ekskrementer fjernes umiddelbart.

8.3 Lekeplass skal skjermes spesielt mot dyr av hensyn til hygiene og barnas miljø.

9 Forsikringer og skader

9.1 Andelseier er ansvarlige for skader de eller deres gjester/beboere har forårsaket. Alle har også plikt til å begrense skadeomfanget mest mulig, for eksempel ved branntilløp og vannlekkasje (for eksempel tilkalle rørlegger). Det innebærer at andelseier må sikre at beboer (inkludert eventuelle leietakere) setter seg inn HMS-reglenes hovedpunkter og har tilgang på informasjon om plassering og bruk av brannvernutstyr, leilighetens hovedvannkran og bygningens/oppgangens hovedvannkran.

9.2 Alle skadesaker meldes snarest mulig til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden gjennom borettslagets forsikring og kontrollerer om bygningen kan være skadet. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader som normalt faller inn under den enkeltes ansvar, vil forsikringens egenandel bli viderefakturert.

9.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

10 Brudd på ordensreglene

10.1 Brudd på ordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til borettslagets styre. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, ref vedtektene kap 6.

Oversikt over foreslåtte endringer i forhold til gjeldende ordensregler

Ordensregler for Kristparken borettslag vedtatt 11.06.1986, 22.06.1987, 16.09.1991 og 15.05.2006.

Gjeldende ordensregel	Dato vedtatt	Inngår i endringsforslag /utgår	Spesifisering av endring
1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av fellesarealer.	11.06.1986	Kap. 1.1	
2. Tøy må kun henges ut for tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger eller liknende. Tøy som tørres på loftet må vries godt før det henges opp. Loftet bør ikke brukes etter kl 2300, da folk sover.	11.06.1986	Bruk av loft: kap. 2.6 Resten foreslås å utgå	
3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.	11.06.1986	Foreslås å utgå	
4. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.	11.06.1986	Foreslås å utgå	
5. Tøy må ikke henge ute på helligdager, samt 1. og 17. mai.	11.06.1986	Foreslås å utgå	
6. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.	11.06.1986	Foreslås å utgå	
7. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl 2200. Musikk eller sangøvelser må ikke foregå etter kl 2200. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter kl 2200, da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne. Ved festlige sammenkomster skal naboene varsles.	11.06.1986	Ro og orden: kap. 2.1	Regler om lek ansees å være omfattet av den generelle teksten.
8. Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten styrets tillatelse.	11.06.1986	Kap. 2.3	

9. Saging og hugging av ved på søn- eller helligdager og etter kl 2200 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Parafinkanner tomme eller fylte og andre brennbare væsker skal ikke oppbevares i oppgang, kjeller eller loft. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Ved stablene må isoleres fra gulv med stein eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved tørkes ute før den lagres i kjelleren.	11.06.1986	Støyende aktivitet: kap. 2.1 Ved og materialer: kap. 4.3 Brannfarlig materiale: kap. 4.4	
10. Avfall skal kildesorteres. Papp og papir samt plast samles i egne containere. Husholdningssøppel plasseres i søppelcontainere. Miljøfarlig avfall plasseres i rød, låst container. Beboere er selv ansvarlig for bortfrakting av all annen søppel, som for eksempel bygningsmaterialer, møbler, større gjenstander.	11.06.1986	Husholdningssøppel: kap. 5.1 Bortfrakting: kap. 5.2	
11. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger og lignende. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv. Montering av parabolantenne på balkong eller fasade er ikke tillatt.	11.06.1986	Kap. 6.8	
12. Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå innen kompleksets område.	11.06.1986	Kap. 2.4	
13. Inngangsdørene og porten skal være låst døgnet rundt.	11.06.1986	Kap. 3.1 og 3.2	
14. Kjøring i komplekset må foregå med særlig forsiktighet. Skader påført anlegg må erstattes av bilfører.	11.06.1986	Kap. 4.7	
15. Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innenfor kompleksets område uten særskilt tillatelse. Kun tillatt ved	11.06.1986	Parkering: kap. 4.8 Oppbevaring i oppganger: 4.1	

av- og pålessing. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppganger. Barnevogner kan hensettes dersom det ikke hindrer passasje.			
16. Trapper rengjøres en gang i uken av renholder. Hovedrengjøring utføres på dugnad blant beboerne.	11.06.1986	Trapper: Foreslås å utgå Dugnad: kap. 4.9	
17. Staking av vasker og badesluk besørges av beboerne. Rørledningene unntatt.	11.06.1986	Kap. 6.3	Ikke tatt med spesifisering om rørledning
18. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.	11.06.1986	Kap. 1, 2 og 3	
19. Vaktmesteren har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene. Vær oppmerksom på at hvis enhver av beboerne tar tilbørlig hensyn til de her gitte påbud, vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen komplekset.	11.06.1986	Vaktmester: kap. 1.3 Generelt: kap. 1.1	
20. Piper som vender mot gårdsrommet, er ikke tillatt som røykpiper fordi kjellerventilasjon er lagt i disse pipene.	22.06.1987	Foreslås å utgå	
21. Ved innsetting av ny ovn eller peis må det gis tillatelse av brannvesenet.	22.06.1987	Kap. 6.7	
22. Sykler som aldri blir brukt, men som bare tar opp unødvendig plass i sykkelskuret, vil bli fjernet av vaktmester.	22.06.1987	Kap. 4.2	
23. Katter som eies av borettslagets beboere kan luftes i gårdsrommet, så lenge eieren er ute sammen med katten. Eieren skal passe på at katten ikke gjør fra seg i gårdsrommet.	16.09.1991	Kap. 8.1 og 8.2	
24. Det er installert trådløst brannvarslingsanlegg i gården. Varslingsenheten følger leiligheten, og skal ikke fjernes av beboere. Må enheten fjernes i forbindelse med oppussing, skal vaktmester kontaktes. Skade/fjerning av detektor må erstattes av beboer.	15.05.2006	Kap. 7.1	

25. Balkongene er en del av fasaden og skal ikke brukes til oppbevaring av ting som ikke hører naturlig hjemme der. Vindskjerm el.l. kan ikke settes opp uten etter godkjennelse fra styret.	15.05.2006	Kap. 6.7	
26. Det er ikke tillatt til å grille på balkongene. Dette begrunnes med brannfare samt sjenanse for naboene.	15.05.2006	Kap. 2.5	
27. Det er ikke anledning til å oppbevare personlige eiendeler (bortsett fra barnevogner, jevnfør punkt 15) i oppgangene. Ting som hensettes der vil bli fjernet.	15.05.2006	Kap. 4.1	
28. Ved oppussing av egen leilighet skal følgende tas hensyn til; Materialer og annet kan ikke lagres i fellesarealer ute eller i oppgangen. Ved saging ute må all sagmugg fjernes. Denne skal ikke skylles ned i kum/avløp i bakgården. Beboere er ansvarlig for at evt. innleid arbeidskraft retter seg etter gjeldende ordensregler. Avfall etter oppussing må fjernes av beboer. Beboer er ansvarlig for trappevask når frakt inn/ut av materialer medfører tilsmussing utover det vanlige (gipsstøv, sagmugg etc.)	15.05.2006	Lagring av materialer: kap. 4.3 Oppussing/Håndverksarbeid: kap. 4.4 og 4.5	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kristparken Borettslag mandag 17.03.2025 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dag Håkon Steinset Myrdal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 62 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering om økonomisk situasjon

Styret gir en orientering om:

- Den økonomiske situasjonen
- Budsjettet for 2025

Forslag til vedtak:
Orienteringen tas til etterettning.

Vedtak:
Orienteringen tatt til etterretning.

5.2 Orientering om vedlikeholdsetterslep og vedlikehold

- Vedlikeholdsetterslep
- Arbeidene med reparasjon av deler av fasaden
- Status på brannvern og brannvernanlegget

Forslag til vedtak:
Orienteringen tas til etterettning.

Vedtak:
Orienteringen tatt til etterretning.

5.3 Fukt i kjeller

Orientering fra styret om fuktutfordringer i kjeller, mulige utbedringstiltak og en

beskrivelse av EPS fuktsikring.

Forslag til vedtak:
Orienteringen tas til etterretning.

Vedtak:

Orienteringen tatt til etterretning.

5.4 Feil på calling/unloc/nøkkel til terrassen

• Hver vinter har porttelefonen, når det ringer på, bare «støyet» og ofte «tar ikke» låsen så jeg må helt ut og låse opp porten.

• Unloc virker ikke på min mobil og jeg får ikke lagt til min mor, som bor hos meg (siden 2018) så hun også får tilgang via Unloc.

• Mangler nøkkel til terrassen (ut til parken) var det mulig å få tak i en ny nøkkel?

Forslag til vedtak
Løst på enklest mulig måte er å foretrekke
Styret orienterer om status i feilsøkingen med unlock og utfordringene med lavvoltsanlegget.
Beboer det er snakk om legges til i unlock systemet. Styret ser på mulighet for utarbeidelse av instruks eller prosess for tilleggelse av ekstra individers tilgang til eiers unlocktilgang.
Nøkkelsaken følges opp av vaktmester.

Styrets innstilling
Styret gir en orientering for årsmøtet om status på det pågående arbeidet med å feilsøke porttelefon og unloc anlegget og hvilke utbedringsmuligheter som finnes, inkludert en status på lavvoltsanlegget og dets påvirkning.
Nøkkelsituasjonen følges opp via vaktmester.
Beboer meldes inn i unloc ved styrets unloc ansvarlige. Styret ser på om vi kan utarbeide en instruks for lignende fremtidige behov for unlock tilgang til beboere som ikke er eiere.

Vedtak:

Sak tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Stilling som styreleder er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Victoria Halstensen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Henrik Danielsen sin styreplass er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Danielsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styrets innstilling er at Eva Sofie velges som vara, fortrinnsvis som styremedlem men dette lar seg ikke gjøre grunnet vedtektene.

Vedtak:

Valgt ble: Eva Sofie Sunde for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret utpeker valgkommite ved behov.

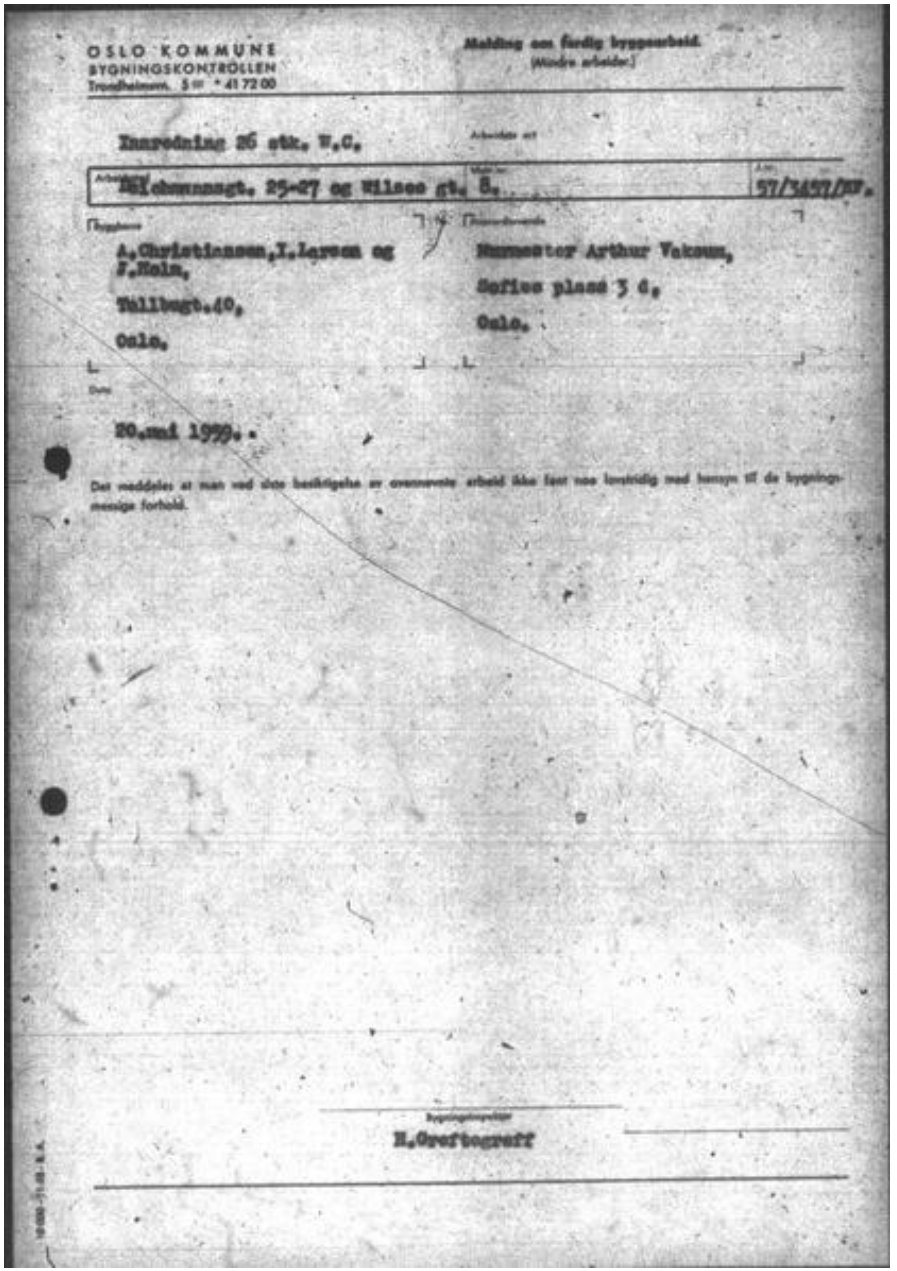
Vedtak:

Valgt ble: Styret utpeker valgkommite ved behov.

Protokoll for Kristparken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Ole Strønen (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Dag Håkon Steinset Myrdal (sign.)	24.03.2025



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Innredning 26 stk. W.C.

Arbeidet utført i Wilses gt. 8, Gnr. 57/3457/107.

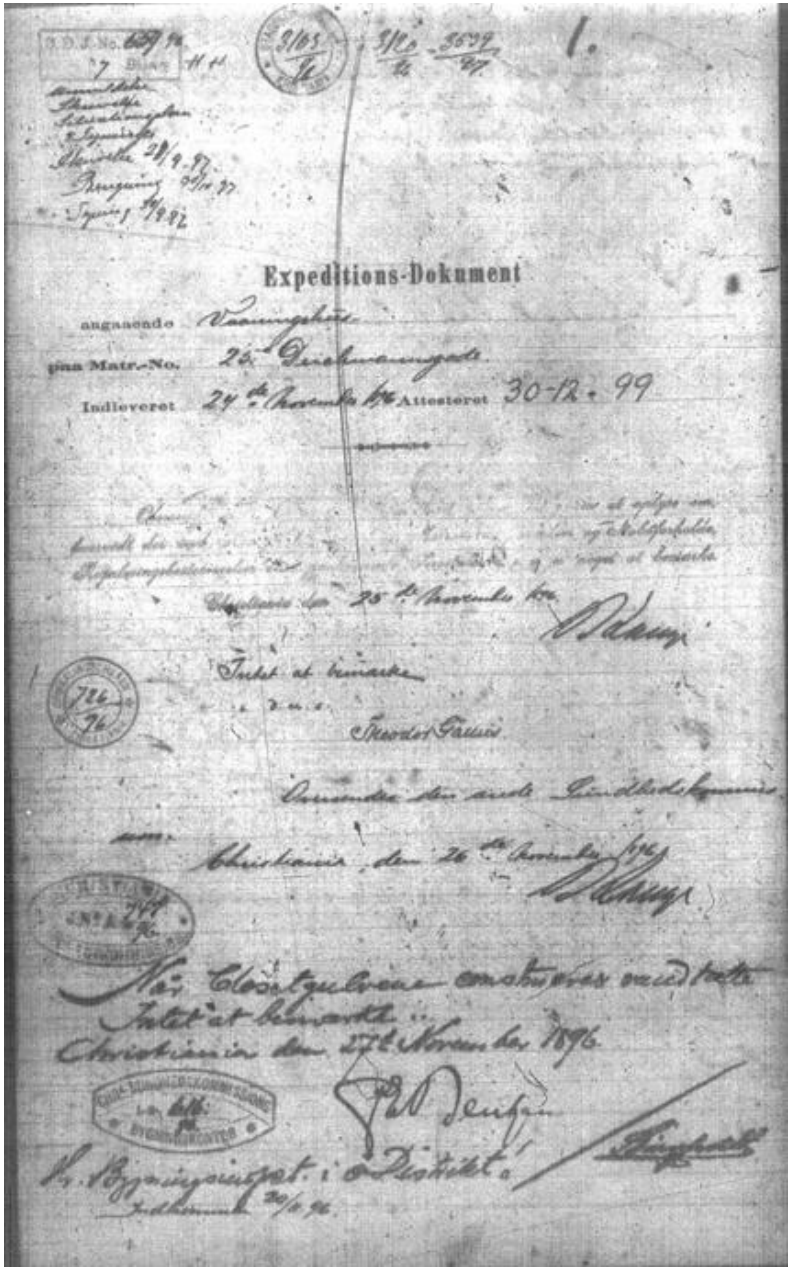
Byggherre
A.Christiansen,I.Larsen og J.Holm,
Tullbugt.40,
Oslo.

Rette vedkommende
Murmester Arthur Vaksum,
Sofies plass 3 d,
Oslo.

Dato
20.mai 1999.

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

Byggingsinspektør
H.Grøftegreff



Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 25 Gnr. Grønlandsgaden

Indleveret 24de November 96 Attesteret 30-12-99

Tinglæst den 25te November 96.

Skjødet Gaven

Christiania den 26te November 96

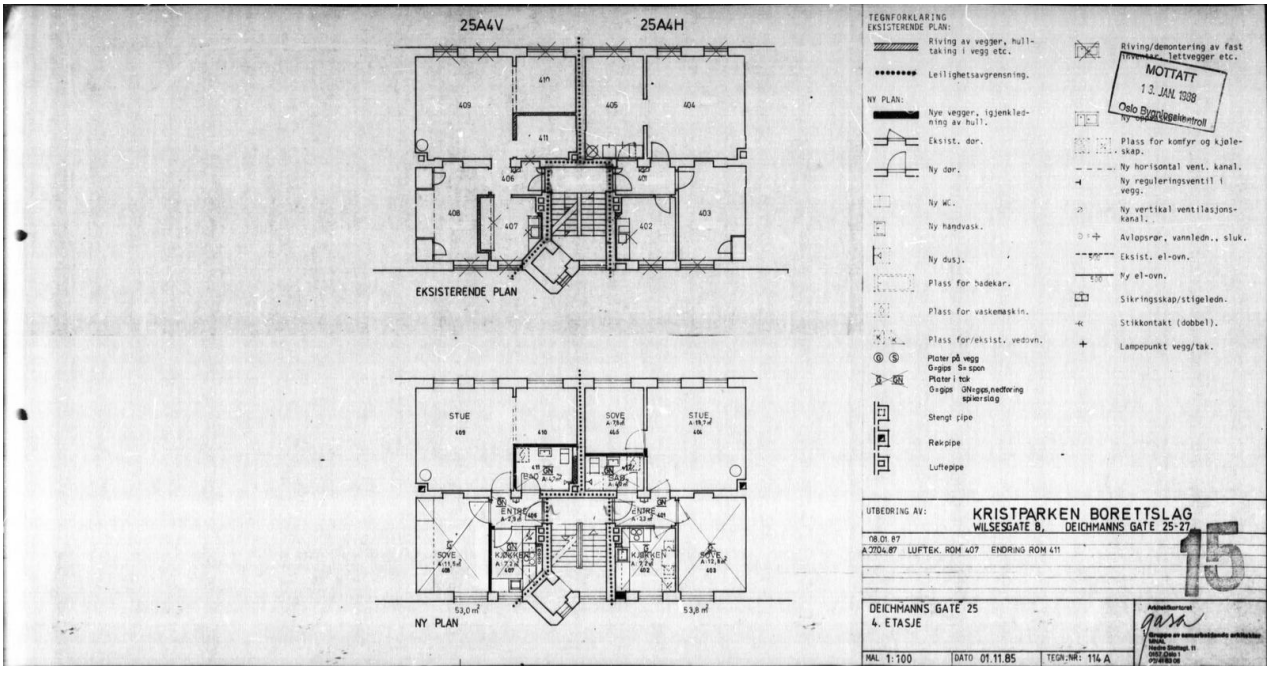
Nei Eiendommen omhandlede ovenstaaende

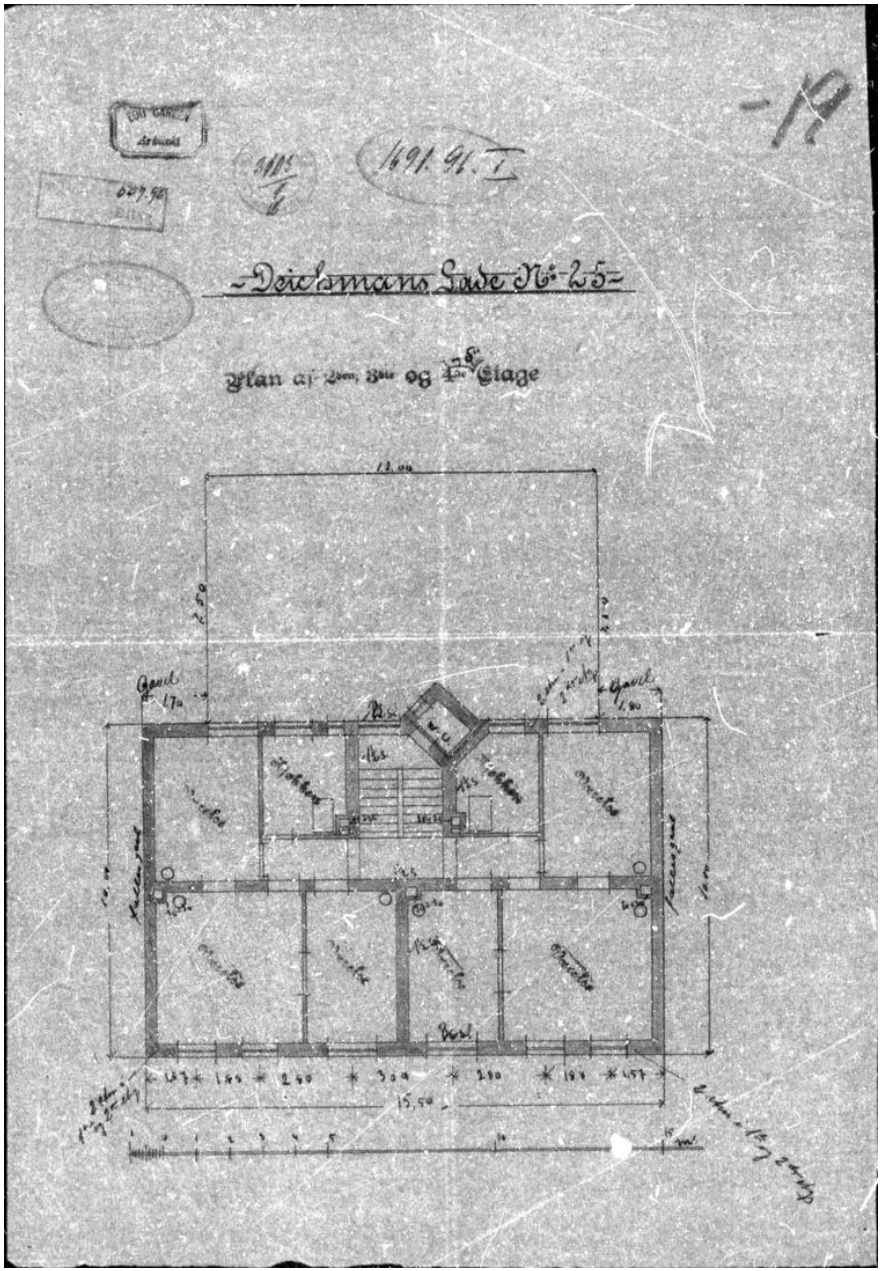
Intet at bemærke.

Christiania den 27de November 1896.

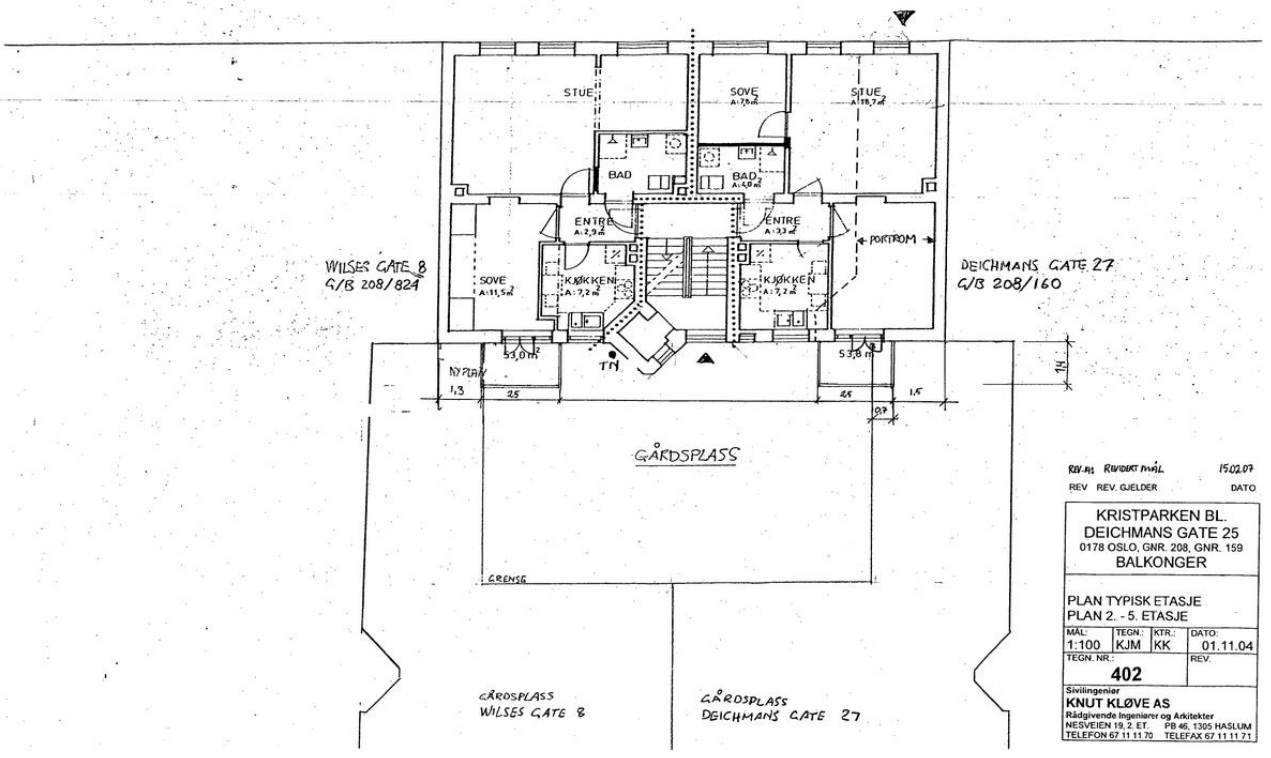
Kgl. Byfogdembedet i 2den Distrikt.

Indkommet 30/12 96.


25A4V
25A4H
409
410
411
405
404
406
407
408
402
403
EKSISTERENDE PLAN
STUE
SOVE
STUE
ENTRE
GANG
SOVE
KJØKKEN
KJØKKEN
SOVE
53,0 m²
53,8 m²
NY PLAN
TEGNFORKLARING
EKSISTERENDE PLAN:
Riving av vegger, hull-taking i vegg etc.
Leilighetsavgrensning.
NY PLAN:
Nye vegger, igjenkled-ning av hull.
Eksist. dør.
Ny dør.
Ny WC.
Ny håndvask.
Ny dusj.
Plass for badekar.
Plass for vaskemaskin.
Plass for/eksist. vedovn.
Plater på vegg
G=gips S= spon
Plater i tak
G=gips GN=gips,nedforing spikerslag
Stengt pipe
Rørpipe
Luftepipe
Riving/demontering av fast [illegible] lettvegger etc.
Ny [illegible]
Plass for komfyr og kjøle-skap.
Ny horisontal vent. kanal.
Ny reguleringsventil i vegg.
Ny vertikal ventilasjons-kanal.
Avløpsrør, vannledn., sluk.
Eksist. el-ovn.
Ny el-ovn.
Sikringsskap/stigeledn.
Stikkontakt (dobbel).
Lampepunkt vegg/tak.
MOTTATT
13. JAN. 1988
Oslo Byggesakskontroll
UTBEDRING AV:
KRISTPARKEN BORETTSLAG
WILSESGATE 8, DEICHMANNS GATE 25-27
08.01.87
A.7004.87 LUFTEK. ROM 407 ENDRING ROM 411
15
DEICHMANNS GATE 25
4. ETASJE
MÅL 1:100
DATO 01.11.85
TEGN.NR: 114 A
gasa


Arbeids
1691. 91. I
-Deichmans Gade Nº 25-
Plan af 2den 3die 08 Etage
12.00
Gavl
17o
Gavl
1,80
W.C.
Vestibule
Vestibule
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Værelse
Gang
15,50

VEDLEGG NR. E-1



REV	REV. GJELDER	DATO
REV-A1	REVIDERT MÅL	15.02.07

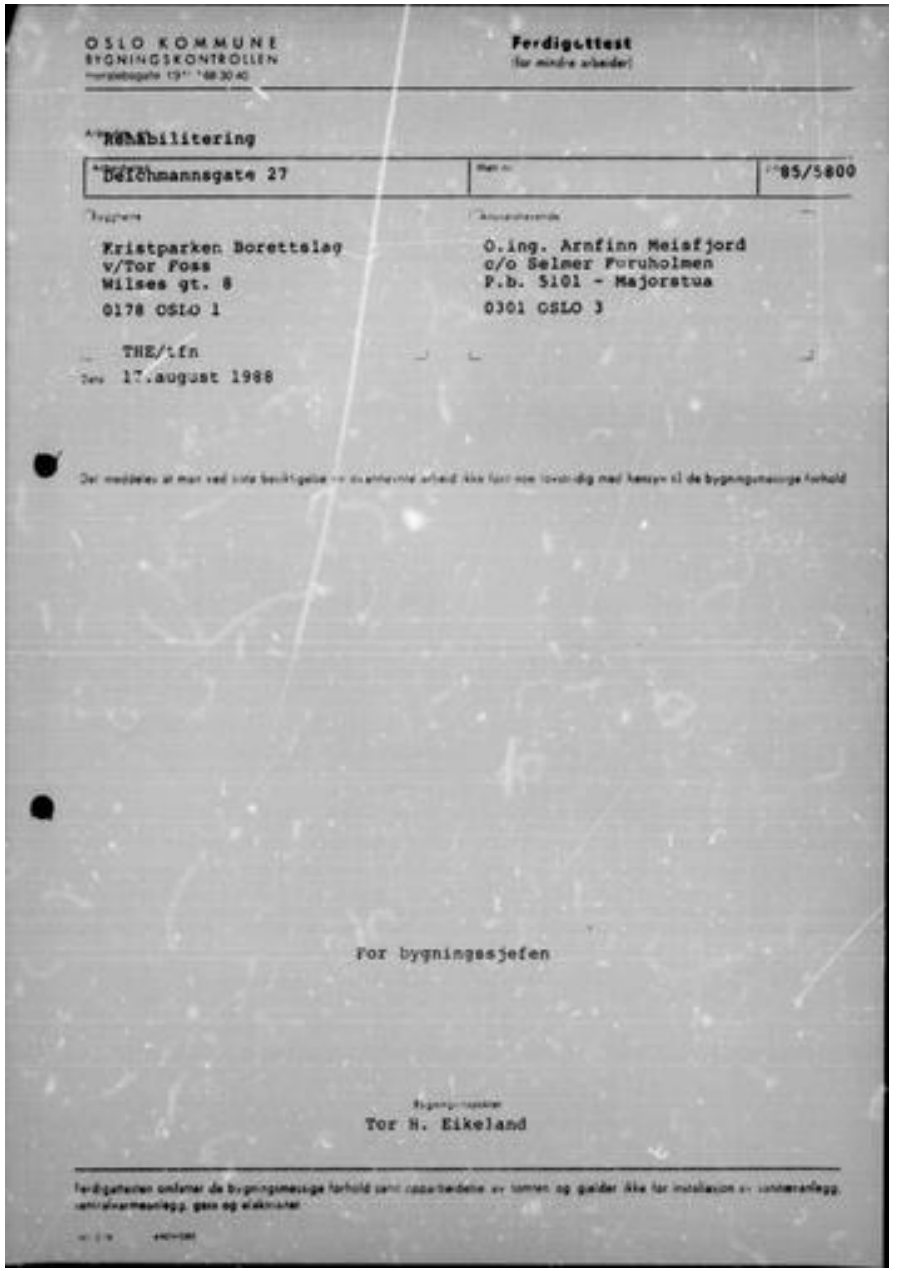
KRISTPARKEN BL.
DEICHMANS GATE 25
0178 OSLO, GNR. 208, GNR. 159
BALKONGER

PLAN TYPISK ETASJE
PLAN 2. - 5. ETASJE

MÅL:	TEGN.:	KTR.:	DATO:
1:100	KJM	KK	01.11.04

TEGN. NR.: 402 REV.:

Sivilingeniør
KNUT KLØVE AS
Rådgivende Ingeniører og Arkitekter
NESVEIEN 19, 2. ET. PB 46, 1305 HASLUM
TELEFON 67 11 11 70 TELEFAX 67 11 11 71



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Rehabilitering

Adresse	Gnr./Bnr.	Saksnr.
Oscarsgate 27		85/5800

Byggherre
Kristparken Borettslag
v/Tor Foss
Wilses gt. 8
0178 OSLO 1

Ansvarshavende
O.ing. Arnfinn Meisfjord
c/o Selmer Furuholmen
P.b. 5101 - Majorstua
0301 OSLO 3

THE/tfn

Dato 17.august 1988

Det meddeles at man ved sist befaring av ovennevnte arbeid ikke fant noe innvending med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rørarbeidene av tømren og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Knut Kløve AS sivilingeniør
Postboks 46
1305 HASLUM

Dato: 27 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605640-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DEICHMANS GATE 25	Eiendom:	208/159/0/0
Tiltakshaver:	Kristparken BL	Adresse:	Wilses gate 8 B, 0178 OSLO
Søker:	Knut Kløve AS sivilingeniør	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DEICHMANS GATE 25

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Kopi: Kristparken BL. Ved Espen Løberg. Wilses gate 8b. 0178 Oslo

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

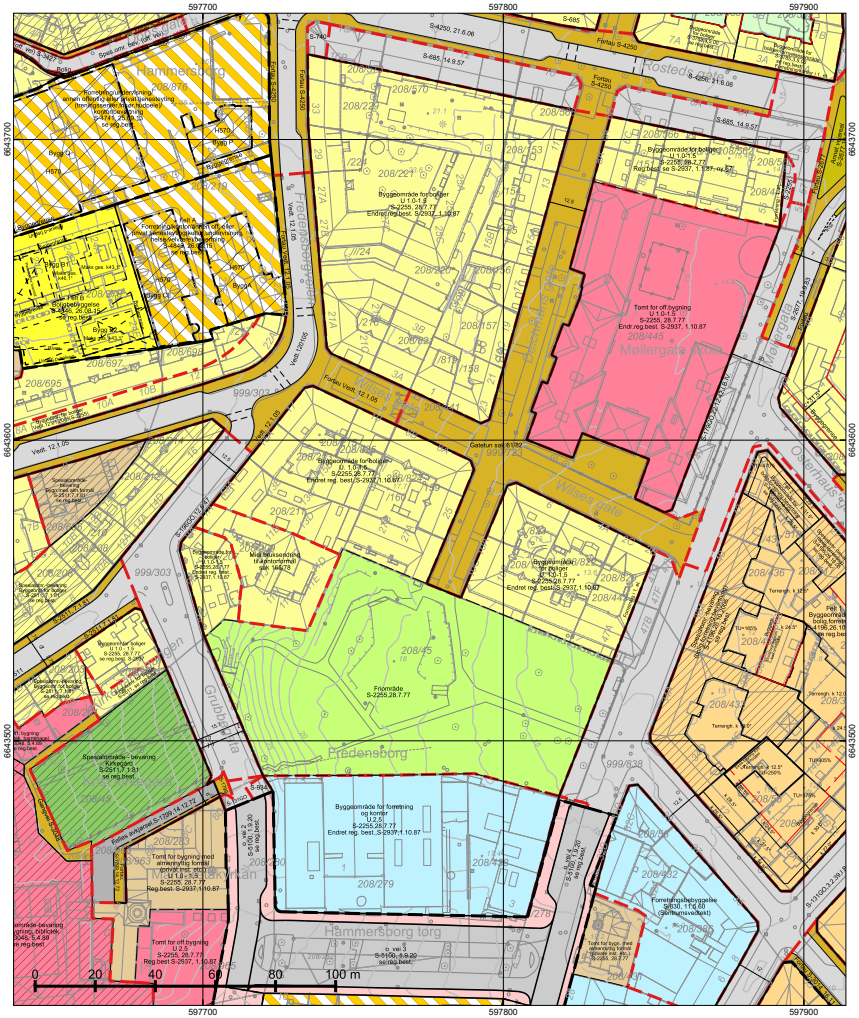
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201064
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	06.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DEICHMANS GATE 25
Postadresse:	0178 OSLO
Matrikkel:	0301-208/159

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: 201064

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144032/ 86513441
Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP
Adresse: DEICHMANS GATE 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/159

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

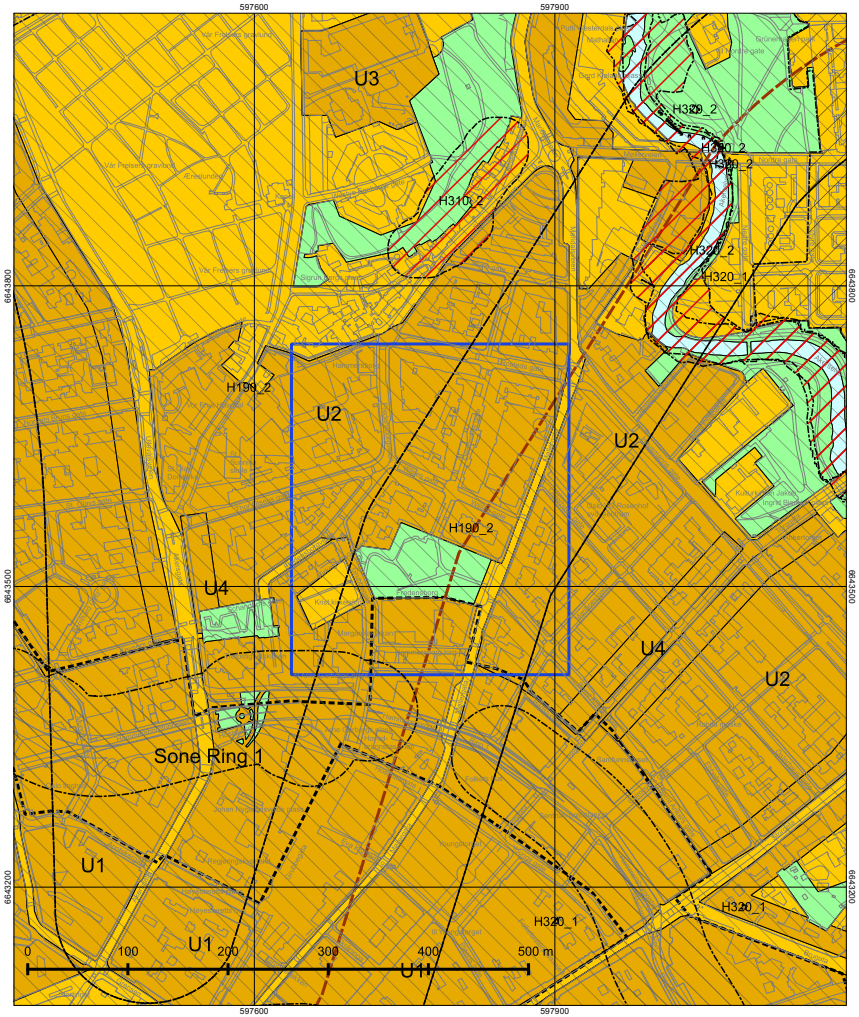
Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144032/ 86513441
Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP
Adresse: DEICHMANS GATE 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/159

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144032/86513441
Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP

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.

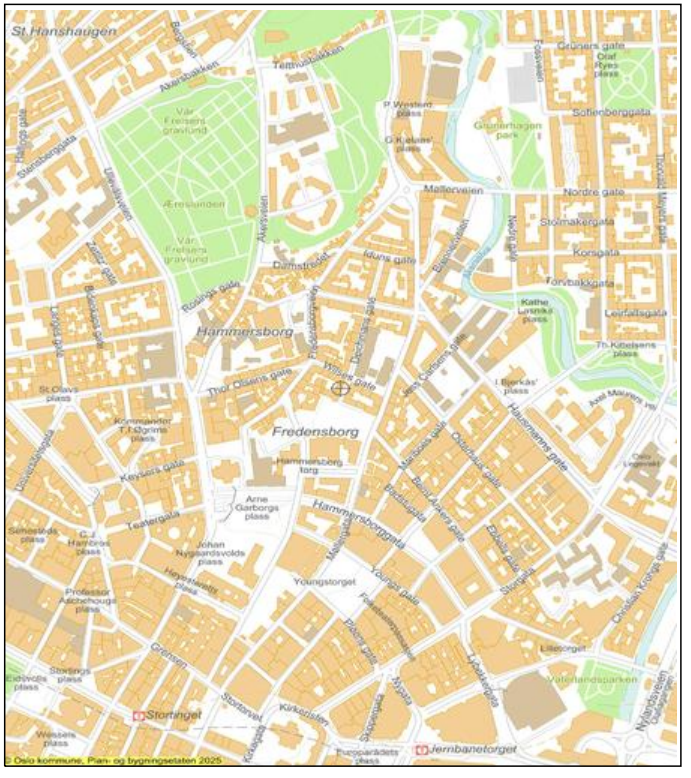
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Deichmans gate 25 **Bydel :** ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 208 / 159 **Skolekrets (2020/2021):** Møllergata


St.Hanshaugen
Hammersborg
Fredensborg
Stortinget
Jernbanetorget
Youngstorget
Hammersborg torg
Møllervn.
Nordre gate
Korsgata
Forvbakkgata
Leirfallsgata
Dronning Mauds gate
Sofienbergparken
Gaustadalléen
Ullevålsveien
Rosenkrantz gate
Thor Olsens gate
Kongens gate
Tollbugata
Grensen
Stortorvet
Kirkeallmenningen
Kirkegata
Prinsens gate
Pilestredet
Parkveien
Schultz gate
Universitetsgata
Keysers gate
Tordenskiolds gate
Akersgata
Karl Johans gate
Øvre Slottsgate
Rådhusgata
Fridtjof Nansens plass
Youngs gate
Hausmanns gate
Oscarshaug gate
Ullevålsveien
Olaf Ryes plass
Gaustadalléen
Ullevål hageby
Ullevål gravlund
Ullevål gravlund
Ærelunden
Ullevål gravlund
Gaustad gravlund
Gaustad gravlund
Gaustad



Deichmans gate 25 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.06.2025

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Truls Martin Nygaard
DEICHMANS GATE 25

Dato: 03.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513441
8569215

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 159

Vi viser til bestilling av 20250603 for DEICHMANS GATE 25.

GNR. 208 BNR. 159

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.03.1897.

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

245 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0329/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Deichmans gate 25 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 159 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no