

Deichmans gate 2C



Velkommen til

Deichmans gate 2C



Salgsoppgaven produsert 28. januar 2025

Grünerløkka – Fredensborg

Klassisk, lys og romslig 2-roms toppleilighet med balkong i ærverdig bygård | Utsikt | Stukkatur | Kamin

Prisantydning	5 500 000,-
Fellesgjeld	291 110,-
Omkostninger	18 588,-
Totalpris	5 809 698,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 355,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no











Kort fortalt

- Deichmans gate 2 C - en klassisk gjennomgående toppleilighet med god takhøyde, stukkatur og store vinduer.

- Leiligheten er særdeles sjarmerende og med klassiske detaljer og originale tregulv som ble slipt og lakkert i 2022.

- En grønn og rolig oase med attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på idylliske Fredensborg, midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen, i umiddelbar nærhet til alt det beste Oslo kan by på. Dette er en leilighet du vil bli glad i!

- Kvaliteter:
- Store vinduer som slipper inn rikelig med lys
- Romslig stue med stukkatur og vakker kamin
- Herlig takhøyde
- Balkong vendt ut mot rolig og hyggelig bakgård
- Nytt kjøkken fra 2021
- Nye overflater bad 2022
- Ingen dok. avgift
- Bod på loft og kjeller, totalt 14 kvm
- Sentral beliggenhet med nærhet til "alt"!

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	2 kvm

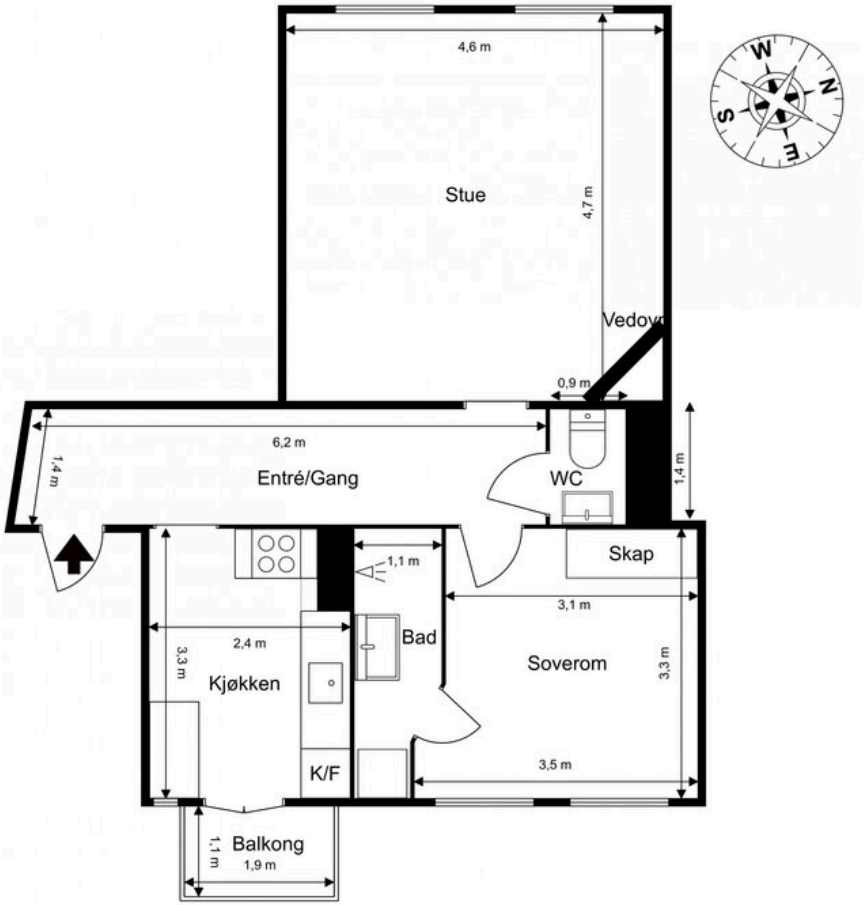
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod (10 kvm) og Loftsbod (4 kvm, med 8 kvm gulvareal)
Total BRA: 14 kvm.

Deichmans gate 2C, 0178 Oslo

4. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet









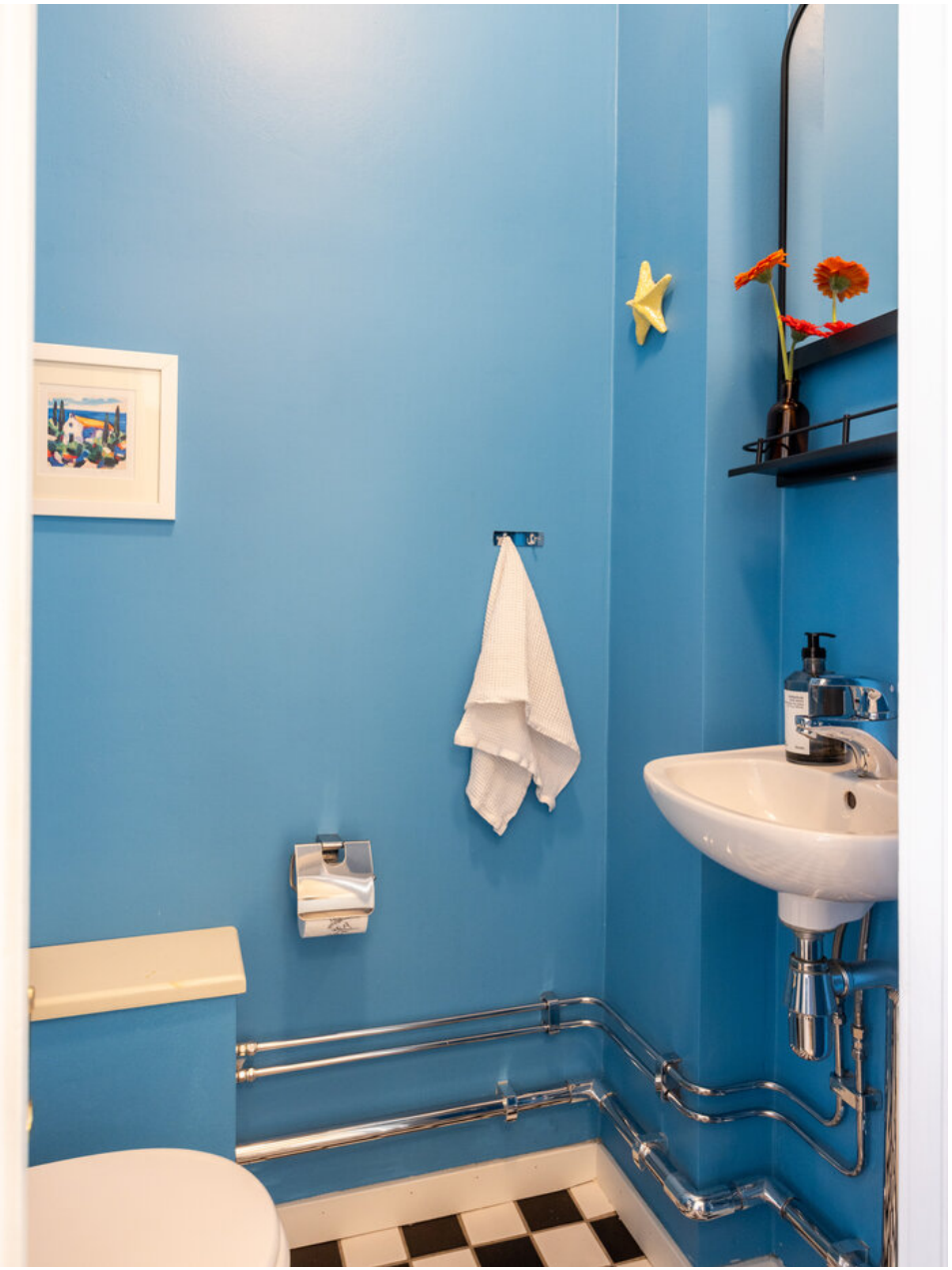









AEG
10 YEARS WARRANTY





Informasjon

Deichmans gate 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0399/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Deichmans gate 2C, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 146 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Deichmannsgate 2 Borettslag, org.nr. 981656628

Selger
Ingunn Kolberg Vedeld

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
291 110,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 791 110,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 300,- (Boligkjøperpakke (forsikring)* (valgfritt))
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke (forsikring)))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke (forsikring)))
---
5 800 398,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke (forsikring)))
5 809 698,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke (forsikring)))

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
1892

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod (10 kvm) og Loftsbod (4 kvm, med 8 kvm gulvareal)
Total BRA: 14 kvm.

Solforhold

Solen kommer inn soveroms- og kjøkkenvinduer/balkong rundt kl 06.30/07.00 på sommertid og blir borte fra balkongen mellom kl.14.30/15.00.

Innhold

Leiligheten inneholder: entré, soverom, stue, kjøkken, bad/wc.

Det medfølger/disponeres kjellerbod på 10 kvm og en loftsbod på 4 kvm (8 kvm gulvvareal)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Lys, innbydende og langstrakt entré med god plass til lagring av ytterklær og sko. Her er det plass til et større garderobeskap.

Toalettrom:
Praktisk separat toalettrom. Utstyrt med mekanisk avtrekk. Servant med ettgreps armatur fra Oras og gulvstående wc.

Stue:
Innbydende og romslig stue med original kamin, generøs takhøyde og store vindusflater som slipper rikelig med lys inn i rommet. De dype vinduspostene er perfekte for pynt og dekor. Stuen har god plass til både en komfortabel sofagruppe, et stort spisebord og øvrig møblement som et hyggelig spisebord.

Kjøkken:
Lyst og innbydende separat kjøkken oppgradert i 2021/2022 med tidløs, glatt innredning fra IKEA. Kjøkkenet er utstyrt med en elegant heltre benkeplate som gir rikelig med arbeidsplass til matlaging. God oppbevaringsplass i skuffer, skap og i sittebenken. Det er mekanisk avtrekk over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en herlig, østvendt balkong på ca. 2 kvm.

Soverom:
Romslig soverom med store vinduer som gir godt med naturlig lys. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Garderobeskap sørger for rikelig oppbevaringsplass, og fra soverommet er det direkte tilgang til badet.

Bad:
Lyst og pent bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er pusset opp i 2008/09 i regi av borettslaget samt lagt flis på fils i 2021/22 etter opplysninger i fra eier. Eier opplyser også om at elektrisk gulvarme i gulvet er defekt. Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Regn og håndusj. Speil med lys på vegg. Utstyrt med delevegg i glass, dusjnisje og mekanisk avtrekk.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Arbeider gjort i 2021/2022:
- Originale tregulv «hentet frem», slipt og lakket.
- Nye gipsplater lagt på vegger og tak i gang og stue.
- Hele leiligheten malt.
- Kjøkken ble revet og nytt fra Ikea tilpasset og satt opp av håndverkere.
- Baderom ble pusset opp ved å legge flis-på-flis (rørlegger sjekket i forkant at membran var intakt) og alt baderomsinventar er nytt av 2022.
- Diverse arbeider gjort på el-anlegg, alt gjort av fagfolk.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Elektrisk gulvvarme på bad er defekt. Sluttet å virke medio november 2024. Har mottatt rapport fra Elkirugen AS som beskriver feilen og mottatt et tilbud på nytt baderomsgulv med nye varmekabler og fliser, med forbehold om uforutsette arbeider.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Det ble lagt flis-på-flis på baderom primo 2022, med ny takdusj og baderomsarmatur fra Tapwell, samt ny baderomsinnredning og alt arbeid med oppsett og installasjon gjort av faglært. Delvis nye innvendig vannrør mm ble installert av faglært i 2022 som også kontrollerte membran/tettesjikt og det er ikke tegn til fukt. Ny avtrekksvifte på bad installert og nytt lys i taket installert av AIDA Elektro AS.
Arbeid utført av: KOSZEL BYGG OG TJENESTER (org. no. 818 528 582) samt Sentrum VVS AS, AIDA Elektro as.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Delvis nye innvendig vannrør mm ble installert av faglært på baderom og kjøkken i 2022 som også kontrollerte membran/tettesjikt og det er ikke tegn til fukt.
Arbeid utført av: Sentrum VVS AS.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja. Forrige selger opplyste om at tetning i mur mellom jernrør fra fyringsovn til pipe ble utbedret etter inspeksjon 2014. Etter pålegg fra brann- og redningsetaten ble skorsteinene oppgradert med stålrør i 2021.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Det er en gammel bygård, og leiligheten har de originale tregulvene, så gulvet er

noe skjevt.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Nytt oppsett for el-anlegg på kjøkken, installasjon av avtrekksvifte og spotlight på baderom, installasjon av lamper på kjøkken og bad og oppgradering av noen sikringer i sikringsskapet - alt arbeid gjennomført av AIDA Elektro i 2022. I juni 2024 ble det installert jordfeilautomat av Boligelektrikeren AS.
Arbeid utført av: AIDA Elektro AS og Boligelektrikeren AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Borettslaget ser på muligheten for å rehabilitere og/eller skifte ut de originale vinduene i bygget på en side av fasaden. Borettslaget har søkt om støtte fra Oslo Kommune, Byantikvaren om "Tilskudd til istandsetting av kulturminner i Oslo". Her kan borettslaget potensielt få dekket 30% av kostnadene. Det er planlagt å stemme over alternativer for hvorvidt rehabilitering vil gjennomføres ila mars 2025.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja. Det ble rapportert om funn av skjeggkre i en leilighet i underetasje i oppgang C i mai 2023, og tiltak ble gjennomført av Anticimex i 2023. Det ble ikke funnet skjeggkre i gjeldende bolig og har ikke vært rapportert om skjeggkre fra andre leiligheter etter tiltak.

Se vedlagt egenerklæring for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med koblet glass. Vinduer på soverom er fra 2004. Vinduer og balkongdør på kjøkken er fra 2013. Vinduer i stue er fra ukjent år.
- Balkongen er fra 2013.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Det registreres stedvis knirk.

Vinduer og dører:
- Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
- Karmer er værslitte.
- Enkelte vindu/innerdører/Entredør tar i karm og har behov for justering.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
- Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Kjøkken:
- Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt.

Toalettrom:
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Avløpsrør:
- Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:
- Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det er ikke etablert egen stoppekran i boenheten.

Elektrisk:
- Det er manglende samsvarserklæring for hele badet.

Ventilasjon:
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad:
- Overflater: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Det måles fall til sluk. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger rundt sluk. Det registreres utett silikonfuge i overgang vegg og gulv i dusjsone.
- Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.
- Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22mm over hele rommet og ca. 34 mm over 2 meter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre, tilbehør og fastmonterte gjenstander som ikke følger med handelen:

- Veggmontert TV.
- Hvite åpne String-hyller på kjøkken.
- Taklampe på kjøkken, samt i gangen.

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

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Ved.

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. 6 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 355,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader (Bredbånd, forsikring, ulike honorarer, drift, vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer m.m.) 3 385,-
Avdrag IN-lån: 1 706,-
Renter IN-lån: 1 264,-

Dette lånet er det IN-ordning på. Ved ønske kan lånet innfris 15. mars og 15. september. USBL må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ved innfrielse av andel fellesgjeld pålydende kr 291.110,- vil felleskostnader utgjøre kr 3.385,-.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 311 238,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 244 952,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkluder i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Deichmans gate 2 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.

Styret informerer:
- Det er en pågående sak ang. vindusrehabilitering. Dersom dette blir vedtatt i generalforsamling blir det sannsynlig behov for å ta opp nytt lån.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Andelseiere i borettslaget har frist til mandag, 03.02.2025 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

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 291 110,- pr. 03.12.2024

Lånenummer: 15160110888, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.12.2024: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 03.12.2024: 5 266 210
Andel av saldo: 269 150
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.11.2034)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16364690227, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.12.2024: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 03.12.2024: 467 221
Andel av saldo: 21 960
Første termin/første avdrag: 30.07.2022 (siste termin 30.01.2045)

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning mot ubetalte felleskostnader.

Det er en pågående sak ang. vindusrehabilitering. Dersom dette blir vedtatt i generalforsamling blir det sannsynlig behov for å ta opp nytt lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 442 670,-. I 2024 er det budsjettert med et overskudd på kroner 382 895,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586967

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 619 kvm (Eiertomt)
Frodig og grønn bakgård opparbeidet med gressplen med benke- og sitteplasser, interstier og pergola. 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.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette området passer perfekt til deg som vil bo midt i byen og i nærheten til alt. Samtidig rolig og tilbaketrukket beliggenhet i miljøgate.

Det er flere fine grøntområder og rekreasjonsmuligheter i nærheten til glede for store og små. Her er flere treningssentre, turveier langs Akerselven og grønne lunger som den nye parken på Vulkan, Kristparken, Kubaparken, St. Hanshaugen og Botanisk hage. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen i sykkelavstand og et populært utfartssted hele året. Leiligheten har en meget attraktiv og hyggelig beliggenhet i et etablert boligområde på Fredensborg. Idylliske Damstredet med sine sjarmerende småhus. For å bedre ivareta de myke trafikantene er flere nabogater gjort om til hyggelige miljøgater med brosteinsbelagte parkeringsarealer, brede fortau og beplantning i form av trær, busker og blomster. Det er kort vei til Akerselva med idyllisk tursti til Østmarka via Torshov og Nydalen. I marka har man utallige turmuligheter både sommer og

vinter, gode fiskevann og flere fine badeplasser.

Her bor man godt midt i bykjernen! Torggata som løper fra Stortorvet til Ankerbrua ligger like i nærheten. Langs Torggata finner du flere restauranter, barer og kafeer. Dette er en gate som er spesielt kjent for sitt brede utvalg av restauranter- her finner du noe som passer alle og enhver. Det kryr av nye og eldre utesteder på Youngstorget blant annet Justisen, Feber og KRÖK. Herr Nilsen og Nasjonal Jazzscene anbefales for deg som liker jazz. I tillegg en rekke restauranter med Oslo Street Food. Fra leiligheten er det kort vei til yrende liv på Vulkan med Mathallen (se www.mathallenoslo.no), butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no). Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Grünerløkka ligger et steinkast unna med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Vega Scene (ca. 2 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen.

Leiligheten ligger midt i hjertet av Oslo, og dermed har man svært gode kollektivmuligheter. Du kan velge mellom tog, buss og trikk, og reis dit du vil på en rask og effektiv måte.

Boligen ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Her har du hele sentrum rett utenfor døren - En luksus svært mange drømmer om!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende dokumenter:
- Deichmans gate 2 - Våningshus Og Uthus - Bygningsanmeldelse (Attestert) - 1891
- Deichmans gate 2 - Forandring Av Melkebutikk - Exdok (Attestert) - 1909
- Deichmans gate 2 - Flytting Av Vegg - Exdok (Attestert) - 1921
- Deichmans gate 2 A-C - Utbedring til 30 års standard - Sluttnotat (henleggelse) - 2012
- Deichmans gate 2 A-C - Utbedring til kommunal minstestandard - Deling av en lelighet - Sluttnotat (henleggelse) - 2012
- Deichmans gate 2 - Innvendig rehabilitering av skorsteiner - Ferdigattest - 2021

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. 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.

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/

Utvalgte byggesaker i områder:

Iduns gate 2 C - Utskifting av vinduer på fasade og tak, taktekking, etterisolere

tak
Saksnummer: 202310333

Iduns gate 2 A, B og D - utskifting av vinduer på fasade og tak, taktekking, etterisolere tak
Saksnummer: 202310345

Deichmans gate 9 A og B - Brannteknisk oppgradering av bygård
Saksnummer: 201718723

Deichmans gate 6 - Installering av vanntåke slokkeanlegg
Saksnummer: 202460617

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

981656628/19:
24.01.2025 - Dokumentnr: 88482 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

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: 0,60% av salgssum – estimert til kr. 34 746,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 1900 kr. 3 800,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 006,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 104 343,- 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. 3 625,-.

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 21. mars 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Deichmans gate 2C

Deichmans gate 2C
0178 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1892
BRA: 71 m^2
BRA-i: 57 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	9	1	2

Supertakst
GNR: 208 BNR: 146 ANR: 19
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Deichmans gate 2C
0178 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26097

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3: Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22mm over hele rommet og ca. 34 mm over 2 meter.

TG2: Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu/innerdører/Entredør tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG1: Vindu soverom, vindu/balkongdør kjøkken. Normal slitasje i henhold til alder.

Beskrivelse:
Soverom:
Vinduer er fra 2004.
Kjøkken:
Vindu og balkongdør er fra 2013.
Eldre trevindu med koblet glass hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i karm.
Stue:
Eldre trevindu med koblet glass hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i karm.

Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt.

TG1: Kjøkken fra 2021/22 og type IKEA. Det er montert automatisk vannstopper etter dagens krav. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
Treguly, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Primy. Stikk på vegg. Sittebenk med oppbevaring i samme utførelse som resterende av kjøkken. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Utgang til balkong.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Beskrivelse:
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via boret hull i dør.
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servant med ettgreps armatur fra Oras. Gulvstående wc. Synlig røropplegg på vegg.

Anbefalte tiltak

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Iht. opplysninger i fra styret kommer det frem at de har ingen planer om å oppgradere røranlegget i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Det er ikke etablert egen stoppekran i boenheten.

Beskrivelse:
Vannrør innvendig er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i felles kjeller. Stoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringtidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Iht. opplysninger i fra styret kommer det frem at de har ingen planer om å oppgradere røranlegget i nær fremtid.
Det bør etableres stoppekran i boenheten. Påse ved funksjonstesting av stoppekran fungerer som tiltenkt.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er manglende samsvarserklæring for hele badet.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Feilsøking på manglende varme på baderomsgulv.
-Skadde varmekabler.
-Frakoblet varmekabler fra termostat.
-Gitt kontaktinfo til elkirurgen for å reparare varmekabler.
Datert 2024-12-16, utført av Oppegård Elektriske AS.
2024:
Sikringsskap: Oppgradering av sikringer. Byttet aturomater til JFA. Datert 2024-06-06, utført av Boligelektrikeren.
2022:
Oppussing av leiligheten. Datert 2022-02-28, utført av AIDA Elektro as.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover mulgheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm i enkelte rom.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Det måles fall til sluk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger rundt sluk.
Det registreres utett silikonfuge i overgang vegg og gulv i dusjsone.

Merknad: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Det ble ikke registrert avvik på befaringstidspunktet.

Beskrivelse:
Badet er fra 2008/09 i regi av borettslaget samt lagt flis på flis i 2021/22 etter opplysninger i fra eier.
Eier opplyser også om at elektrisk gulvarme i gulvet er defekt.

Anbefalte tiltak overflater

Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2008/09.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken

Oppsummering

TGIU: Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Beskrivelse:
Balkong er etablert i 2013. Det foreligger ferdigattest datert 12.12.2023 i planinnsyn.
Øst-vendt balkong på ca. 2m² med adkomst fra kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.1.2025	**27.1.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Ingunn Kolberg Vedeld** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Deichmans gate 2C, 0178 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	208	Bruksnr:	146	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	19	Leilighetsnr:	H0402		

Byggeår: **1882 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med kobiet glass.

Info om boligen: Nytt kjøkken, nye overflater i alle rom og flis på flis i bad i 2021/22.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Elektriske arbeider utført av Oppegård Elektriske AS og Boligelektrikeren.	Ja
2021/22	Nye overflater i alle rom. Utført av håndverker.	Nei
2021/22	Nytt kjøkken fra IKEA. Utført av håndverker.	Nei
2021/22	Lagt flis på flis i bad. Utført av håndverker.	Nei
2021/22	Elektriske arbeider i forbindelse med oppussingen av leiligheten. Utført av Aida Elektro as.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	57	57	0	0	2
Loftsbod	4	0	4	0	0
Kjellerbod	10	0	10	0	0
Totalt m²	**71**	**57**	**14**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	57	57	0	Gang/entre, kjøkken, stue, toalett, soverom, bad.	
Totalt m²	**57**	**57**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 8m². Det er skråtak, så høyeste punkt måles til ca 2,30m.
Kjellerbod på ca. 10m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,21m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-IU**

TGIU: Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Beskrivelse:
Balkong er etablert i 2013. Det foreligger ferdigattest datert 12.12.2023 i planinnsyn.
Øst-vendt balkong på ca. 2m² med adkomst fra kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Trevinduer med koblet glass.
Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Soverom:
Vinduer er fra 2004.
Kjøkken:
Vindu og balkongdør er fra 2013.
Eldre trevindu med koblet glass hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i karm.
Stue:
Eldre trevindu med koblet glass hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i karm.

Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu/innerdører/Entredør tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG1: Vindu soverom, vindu/balkongdør kjøkken. Normal slitasje i henhold til alder.

Beskrivelse:
Soverom:
Vinduer er fra 2004.
Kjøkken:
Vindu og balkongdør er fra 2013.
Eldre trevindu med koblet glass hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i karm.
Stue:
Eldre trevindu med koblet glass hvor alder er ukjent da stempel ikke er synlig i karm.

Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

TG3: Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22mm over hele rommet og ca. 34 mm over 2 meter.

TG2: Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det er fremvist dokumentasjon for rehabilitering av skorsteiner/pipeløp. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1.
Det foreligger om ferdigattest for rehabilitering av 5 skorsteiner, datert 27.09.2021.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vedovn.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt.

TG1: Kjøkken fra 2021/22 og type IKEA. Det er montert automatisk vannstopper etter dagens krav. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
Treguly, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Primy. Stikk på vegg. Sittebenk med oppbevaring i samme utførelse som resterende av kjøkken. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Utgang til balkong.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Oppdaterte tegninger etter etablering av balkong i 2013 (se skisse).	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder: Kjøkken: 2,93m Gang: 2,93m Bad: 2,42m Stue: 2,87m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i gang/entre via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2023.	

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via boret hull i dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
TG2: Det registreres "born" i gulvfils (mangelfull heft mot underlag). Beskrivelse: Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via boret hull i dør. Fils på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servant med ettgreps armatur fra Oras. Gulvstående wc. Synlig røropplegg på vegg.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Iht. opplysninger i fra styret kommer det frem at de har ingen planer om å oppgradere røranlegget i nær fremtid.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør innvendig er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Det er ikke etablert egen stoppekran i boenheten.

Beskrivelse:
Vannrør innvendig er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i felles kjeller. Stoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringtidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Iht. opplysninger i fra styret kommer det frem at de har ingen planer om å oppgradere røranlegget i nær fremtid.
Det bør etableres stoppekran i boenheten. Påse ved funksjonstesting av stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Feilsøking på manglende varme på baderomsgulv.
-Skadde varmekabler.
-Frakoblet varmekabler fra termostat.
-Gitt kontaktinfo til elkirurgen for å reparare varmekabler.
Datert 2024-12-16, utført av Oppegård Elektriske AS.
2024:
Sikringsskap: Oppgradering av sikringer. Byttet aturomater til JFA. Datert 2024-06-06, utført av Boligelektrikeren.
2022:
Oppussing av leiligheten. Datert 2022-02-28, utført av AIDA Elektro as.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei



Kursfortegnelse.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2: Det er manglende samsvarserklæring for hele badet.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Feilsøking på manglende varme på baderomsgulv.
-Skadde varmekabler.
-Frakoblet varmekabler fra termostat.
-Gitt kontaktinfo til elkirurgen for å reparare varmekabler.
Datert 2024-12-16, utført av Oppegård Elektriske AS.
2024:
Sikringsskap: Oppgradering av sikringer. Byttet aturomater til JFA. Datert 2024-06-06, utført av Boligelektrikeren.
2022:
Oppussing av leiligheten. Datert 2022-02-28, utført av AIDA Elektro as.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles oppleg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm i enkelte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte. Heistøpt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Regn og hånddusj. Speil med lys på vegg. Utstyrt med delevegg i glass, dusjnisje, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2008/09 i regi av borettslaget samt lagt flis på flis i 2021/22 etter opplysninger i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2: Feilforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Det måles fall til sluk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger rundt sluk.
Det registreres utett silikonfuge i overgang vegg og gulv i dusjsone.

Merknad: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Det ble ikke registrert avvik på befaringstidspunktet.

Beskrivelse:
Badet er fra 2008/09 i regi av borettslaget samt lagt flis på flis i 2021/22 etter opplysninger i fra eier. Eier opplyser også om at elektrisk gulvarme i gulvet er defekt.

Anbefalte tiltak overflater

Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2008/09.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

TG1: Påbegynnende fuktsvelling i nedkant av servantskapside som vender mot dusj.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via boret hull i dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 32,9%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

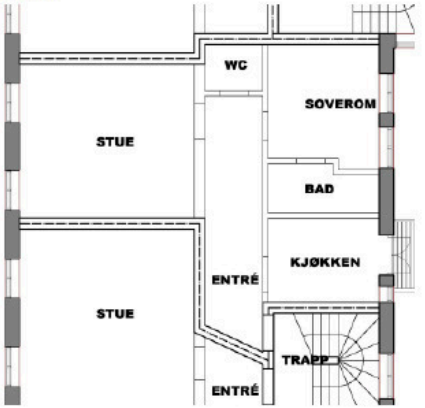
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0399/24

Selger 1 navn
Ingunn Kolberg Vedeld

Gateadresse
Deichmans gate 2C

Poststed
OSLO

Postnr
0178

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 5-0399/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Elektrisk gulvvarme på bad er defekt. Sluttet å virke medio november 2024. Har mottatt rapport fra Elkrugen AS som beskriver feilen og mottatt et tilbud på nytt baderomsgulv med nye varmekabler og fliser, med forbehold om uforutsette arbeider.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Det ble lagt flis-på-flis på baderom primo 2022, med ny takdusj og baderomsarmatur fra Tapwell, samt ny baderomsinnredning og alt arbeid med oppsett og installasjon gjort av fagkyndig. Deivis nye innvendig vannrør mm ble installert av fagkyndig i 2022 som også kontrollerte membran/tettesjikt og det er ikke tegn til fukt. Ny avtrekksvifte på bad installert og nytt lys i taket installert av AIDA Elektro AS.
Arbeid utført av: KOSZEL BYGG OG TJENESTER (org. no. 818 528 582) samt Sentrum VVS AS, AIDA Elektro as
Filer: 5S Samsvarserklæring - AIDA elektro.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Deivis nye innvendig vannrør mm ble installert av fagkyndig på baderom og kjøkken i 2022 som også kontrollerte membran/tettesjikt og det er ikke tegn til fukt.
Arbeid utført av: Sentrum VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forrige selger opplyste om at tetning i mur mellom jernrør fra fyringsovn til pipe ble utbedret etter inspeksjon 2014. Etter pålegg fra brann- og redningsetaten ble skorsteinene oppgradert med stålrør i 2021.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er en gammel bygård, og leiligheten har de originale tregulvene, så gulvet er noe skjevt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Nytt oppsett for el-anlegg på kjøkken, installasjon av avtrekksvifte og spotlight på baderom, installasjon av lamper på kjøkken og bad og oppgradering av noen sikringer i sikringsskapet - alt arbeid gjennomført av AIDA Elektro i 2022. I juni 2024 ble det installert jordfeilautomat av Boligelektrikeren AS.
Arbeid utført av: AIDA Elektro AS og Boligelektrikeren AS

Document reference: 5-0399/24

Filer

1Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering - AIDA elektro.pdf | Boligelektriker - samsvar.pdf | Samsvarserklæring - Oppegård elektriske.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget ser på muligheten for å rehabilitere og/eller skifte ut de orginale vinduene i bygget på en side av fasaden. Borettslaget har søkt om støtte fra Oslo Kommune, Byantikvaren om "Tilskudd til istandsetting av kulturminner i Oslo". Her kan borettslaget potensielt få dekket 30% av kostnadene. Det er planlagt å stemme over alternativer for hvorvidt rehabilitering vil gjennomføres lia mars 2025.

Document reference: 5-0399/24

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble rapportert om funn av skjeggkre i en leilighet i underetasje i oppgang C i mai 2023, og tiltak ble gjennomført av Anticimex i 2023. Det ble ikke funnet skjeggkre i gjeldende bolig og har ikke vært rapportert om skjeggkre fra andre leiligheter etter tiltak.

Document reference: 5-0399/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0399/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Kolberg Vedeld	661ba4367717ec3eab4a42cd1503d6035fff2c88	26.01.2025 16:29:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

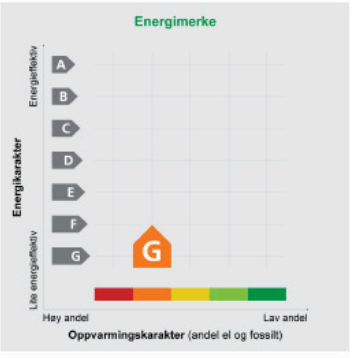
nets

Document reference: 5-0399/24

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Delchmans gate 2 C
Postnr	0178
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	146
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80474083
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1239758
Dato	20.03.2021



Innmeldt av	Per Anton Fevang

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 03.12.24 Side 1 av 3

Deichmannsgate 2 borettslag	**Vår ref.:**	946/19	**Fødselsdato eier:** 09.06.1990
Deichmans gate 2 C	**Type:**	Borettslag frittstående	
0178 OSLO	**Eiere:**	Ingunn Kolberg Vedeld	
Organisasjonsnr: 981 656 628	**Andelsnr:**	19	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 355**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 385
	Avdrag IN-lån	1 706
	Renter IN-lån	1 264

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

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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2025** **Tot. utg. i kr.:** **6 592**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 622
	Avdrag IN-lån	1 706
	Renter IN-lån	1 264

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	291 110	Gjeld siste årsoppg.:	309 454
Klient ajourf. lån:	6 270 000,03	Klient gj. s. årsoppg.:	6 093 312

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160110888, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.12.2024: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 03.12.2024: 5 266 210

Andel av saldo: 269 150

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.11.2034)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16364690227, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.12.2024: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81

Saldo per 03.12.2024: 467 221

Andel av saldo: 21 960

Første termin/første avdrag: 30.07.2022 (siste termin 30.01.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	William Vøygard Fairminer
Adresse:	Deichmans gate 2 B
Postnr/-sted:	0178 OSLO
Telefon:	Mob.: 41127246
E-post:	deichmansgate2oslo@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.12.2024

Utestående saldo: **0**

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 03.12.24 Side 2 av 3

Deichmannsgate 2 borettslag	**Vår ref.:**	946/19	**Fødselsdato eier:** 09.06.1990
Deichmans gate 2 C	**Type:**	Borettslag frittstående	
0178 OSLO	**Eiere:**	Ingunn Kolberg Vedeld	
Organisasjonsnr: 981 656 628			

5: Restanse felleskostnader pr. 03.12.2024

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 - 2023

		Gjeld:	309 454	Andre inntekter:	380
Annen formue:	15 153	Utgifter:	15 150		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1892		
Gårds/bruksnr:	208/146		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	614

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586967

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget		
Fasiliteter:			

Borettslaget er på gul liste

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og 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).

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.

Boligopplysninger:

Deichmannsgate 2 borettslag	**Vår ref.:**	946/19	**Fødselsdato eier:**	09.06.1990
Deichmans gate 2 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
0178 OSLO	**Eiere:**	Ingunn Kolberg Vedeld		

Organisasjonsnr: 981 656 628

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Deichmannsgate 2 borettslag

Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Usbl sine lokaler

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 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 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 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, William Vøygard Fairminer **På valg**
Styremedlem, Marit Falkum Enerhaug **På valg/Flyttet**
Styremedlem, Naomi Miyata **På valg**
Varamedlem, Helene Dahl Gammelsæter **På valg**
Varamedlem med all tilgang, Christian Nordstad **På valg**

5.1 Valg av leder

Styreleder, William Vøygard Fairminer **På valg**

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Marit Falkum Enerhaug **På valg/Flyttet**
Styremedlem, Naomi Miyata **På valg**

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Helene Dahl Gammelsæter **På valg**
Varamedlem med all tilgang, Christian Nordstad **På valg**

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**306 313**	**49 545**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	442 670	506 428
Tilbakeføring av avskrivning	0	1 628
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-775 281	-241 176
Endringer i andre langsiktige poster	346 645	-10 111
B. Årets endring disponible midler	**14 034**	**256 768**
C. Disponible midler	**320 347**	**306 313**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	386 657	363 518
Kortsiktig gjeld	-66 310	-57 205
C. Disponible midler	**320 347**	**306 313**

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

Resultatregnskap 2023 Deichmannsgate 2 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 475 807	1 339 038	1 479 611	1 508 498
Sum leieinntekt		**1 475 807**	**1 339 038**	**1 479 611**	**1 508 498**
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	9	13 661	10 111	0	0
Diverse inntekt	2	34	0	0	0
Sum annen inntekt		**13 695**	**10 111**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 489 502**	**1 349 149**	**1 479 611**	**1 508 498**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	14 735	5 000	7 000
Styrehonorar	3	50 000	32 000	50 000	50 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	0	1 628	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		82 118	92 497	95 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	4 407	10 701	7 000	5 000
Kommunale avgifter/renovasjon		190 560	162 830	187 000	225 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	0	14 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 960	1 529	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	46 760	6 654	45 000	22 000
Revisjonshonorar		5 111	4 782	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		70 405	67 753	69 716	73 500
Andre honorar		16 730	8 810	11 200	11 200
Kontorkostnad		0	1 284	1 000	1 000
TV/bredbånd		126 639	116 932	125 000	134 000
Forsikring		135 514	127 303	134 600	143 000
Andre kostnader		4 804	4 716	4 000	5 000
Sum kostnad		**743 059**	**654 155**	**743 516**	**801 200**
Driftsresultat		**746 443**	**694 995**	**736 095**	**707 298**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 091	2 936	0	0
Rentekostnad		311 864	191 503	243 000	324 403
Netto finansposter		**303 773**	**188 567**	**243 000**	**324 403**
Årsresultat		**442 670**	**506 428**	**493 095**	**382 895**
Overført til/fra annen egenkapital		442 670	506 428	0	0
SUM OVERFØRINGER		**442 670**	**506 428**	**0**	**0**

Balanse 2023 Deichmannsgate 2 borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	10 002 371	10 002 371
Sum anleggsmidler		**10 002 371**	**10 002 371**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		-1 274	5 618
Andre kortsiktige fordringer		160	766
Forskuddsbetalte kostnader		97 703	93 275
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		290 068	263 859
Sum omløpsmidler		**386 657**	**363 518**
SUM EIENDELER		**10 389 028**	**10 365 889**

Balanse 2023 Deichmannsgate 2 borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		**2 100**	**2 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 736 745	3 294 075
Sum opptjent egenkapital		**3 736 745**	**3 294 075**
Sum egenkapital	**8**	**3 738 845**	**3 296 175**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 093 312	6 868 594
IN nedbetalt fellesgjeld	9	490 561	143 915
Sum langsiktig gjeld		**6 583 873**	**7 012 509**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		128	0
Leverandørgjeld		54 068	47 538
Skyldig off. myndigheter		0	5 115
Påløpne renter		7 073	4 551
Annen kortsiktig gjeld		5 039	0
Sum kortsiktig gjeld		**66 310**	**57 205**
Sum gjeld		**6 650 183**	**7 069 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 389 028**	**10 365 889**
Pantstillelser	10	6 583 873	7 012 509

Sted:_____ Dato:_____

William Vøygard Fairminer
Styreleder

Naomi Miyata
Styremedlem

Marit Falkum Enerhaug
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Deichmannsgate 2 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.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig 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
Felleskostnader 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	785 604	715 844
3650 Innkrevde felleskostn. renter	288 746	173 723
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	401 457	449 471
Sum	**1 475 807**	**1 339 038**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	34	0
Sum	**34**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	8 000
5150 Påløpne feriepenger	0	960
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	135
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	32 000
Sum	**57 050**	**46 735**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kabel tv anlegg	Boligeiendom	Porttelefoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 000	10 002 371	58 557
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 000	10 002 371	58 557
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 000	0	58 557
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	10 002 371	0
Anskaffelsesår :	2004	2000	2007
Antatt levetid i år :	15		15

Borettslagets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP586967

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 614 kvm. G.nr 208, b.nr 146. og utgjør 1.800.427,- kr av byggets verdi. Byggeår 1892. Bygget har 4 etg, itillegg kjeller og loft.

Noter årsregnskap 2023 Deichmannsgate 2 borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6392 Containerleie/tømming	1 966	4 170
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 441	6 531
Sum	**4 407**	**10 701**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 960	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 529
Sum	**2 960**	**1 529**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	2 204
6602 Vedlikehold VVS	23 785	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	15 869	1 969
6641 Malerarbeider	1 010	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 096	2 481
Sum	**46 760**	**6 654**

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

946 Deichmannsgate 2 borettslag Org. nr. 981656628

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 100	0	2 100
Sum innskutt egenkapital	**2 100**	**0**	**2 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 294 075	442 670	3 736 745
Sum opptjent egenkapital	**3 294 075**	**442 670**	**3 736 745**
Sum egenkapital	**3 296 175**	**442 670**	**3 738 845**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364690227**	**15160110888**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2005
Rentesats:	5.49 %	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.01.2045	30.11.2034
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	12 438 386
Lånesaldo 01.01:	491 994	6 376 600
Avdrag i perioden:	12 863	762 418
Lånesaldo 31.12:	**479 131**	**5 614 182**
Saldo 5 år frem i tid:	412 154	3 470 880
Andelssaldo 01.01:	0	143 915
Innbetalt IN i perioden:	0	360 306
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	13 661
Andelssaldo 31.12:	**0**	**490 561**
Sum pantegjeld for lån:	**479 131**	**6 104 743**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160110888	1	460 911	460 911
	1	368 099	368 099
	2	306 294	612 588
	3	286 935	860 805
	8	267 627	2 141 016
	1	263 745	263 745
	1	258 341	258 341
	1	248 267	248 267
	1	210 170	210 170
	1	190 240	190 240
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364690227	1	36 175	36 175
	1	28 890	28 890
	1	27 927	27 927
	1	27 070	27 070
	2	24 040	48 080
	3	22 520	67 560
	8	21 005	168 040
	1	20 700	20 700
	1	20 276	20 276
	1	19 485	19 485
	1	14 931	14 931

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Deichmannsgate 2 borettslag

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	6 583 873
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**6 583 873**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 002 371**

946 Deichmannsgate 2 borettslag Org. nr. 981656628

Resultat og balanse med noter for Deichmannsgate 2 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Deichmannsgate 2 borettslag

Styreleder	William Vøygard Fairminer (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Naomi Miyata (sign.)	03.04.2024
Varamedlem	Christian Nordstad (sign.)	04.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Deichmannsgate 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Deichmannsgate 2 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: V2UDE-IFFD7-11NDV-GDPML-6VB6O-71TE4

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: V2UDE-IIFD7-11NDV-GDPML-6VB6O-717E4

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: 51.174.xxx.xxx
2024-04-10 12:35:28 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: V2UDE-IIFD7-11NDV-GDPML-6VB6O-717E4

Årsmelding 2023 - Deichmannsgate 2 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, William Vøygard Fairminer
Styremedlem, Naomi Miyata
Varamedlem, Christian Nordstad
Varamedlem, Helene Dahl Gammelsæter

Styret i Deichmannsgate 2 borettslag består av 1 kvinne og 1 mann.

Virksomhetens art

Deichmannsgate 2 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.
Deichmannsgate 2 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981656628
Deichmannsgate 2 borettslag består av 21 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Deichmannsgate 2 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586967. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Deichmannsgate 2 borettslag har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Inngått avtale om årskontroll av brannvarslingsanlegg med Hedengren Security.

Styrets arbeid

Inngått avtale om årskontroll av brannvarslingsanlegg med Hedengren Security.

Avholdt vårdugnad.

Bestilt nytt låsesystem.

Gjennomført befaring ifm. innhenting av tilbud på vindusrehabilitering, men tilbud har uteblitt.

Startet innhenting av tilbud på oppgradering av oppgangsdører.

Gjennomført befaring med interessent ifm. mulig utbygging av loftsarealer. Foreløpig verdivurdering er mottatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:	Adresse:
Deichmannsgate 2 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 sine lokaler

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Deichmannsgate 2 borettslag mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Usbl sine lokaler.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christian Norstad

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: 7
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 50 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder, William Vøygard Fairminer **På valg**

Vedtak:
Valgt ble: William Vøygard Fairminer for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Marit Falkum Enerhaug **På valg/Flyttet**
Styremedlem, Naomi Miyata **På valg**

Vedtak:
Valgt ble: Christian Norstad for 2 år.

Valgt ble: Andreas Phil for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Helene Dahl Gammelsæter **På valg**
Varamedlem med all tilgang, Christian Nordstad **På valg**

Vedtak:
Valgt ble: Geir Arne Hartvigsen for 1 år.

Valgt ble: Ingrid Mullis for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret opptrer som valgkomite.

Protokoll for Deichmannsgate 2 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Christian Nordstad (sign.)	22.04.2024

Vedtekter

for
Deichmans gate 2 borettslag Org nr 981 656 628

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.februar 2000, endret den 18. mai 2005 og sist 10. juni 2009

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Deichmans gate 2 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 100,-

(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.

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

(4) 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
(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.

(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.

7-3 Dugnadstillegg
Styret kan vedta at andelseierne, i tillegg til felleskostnadene, skal betale et månedlig beløp (begrenset oppad til kr 50). De andelseiere som møter og deltar i minimum to timer på den årlige dugnaden avholdt i regi av styret, skal ha det innbetalte beløp tilbakebetalt.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – tre andre medlemmer med to 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 boligbyggelaget.

(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
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- 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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR DEICHMANS GATE 2

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

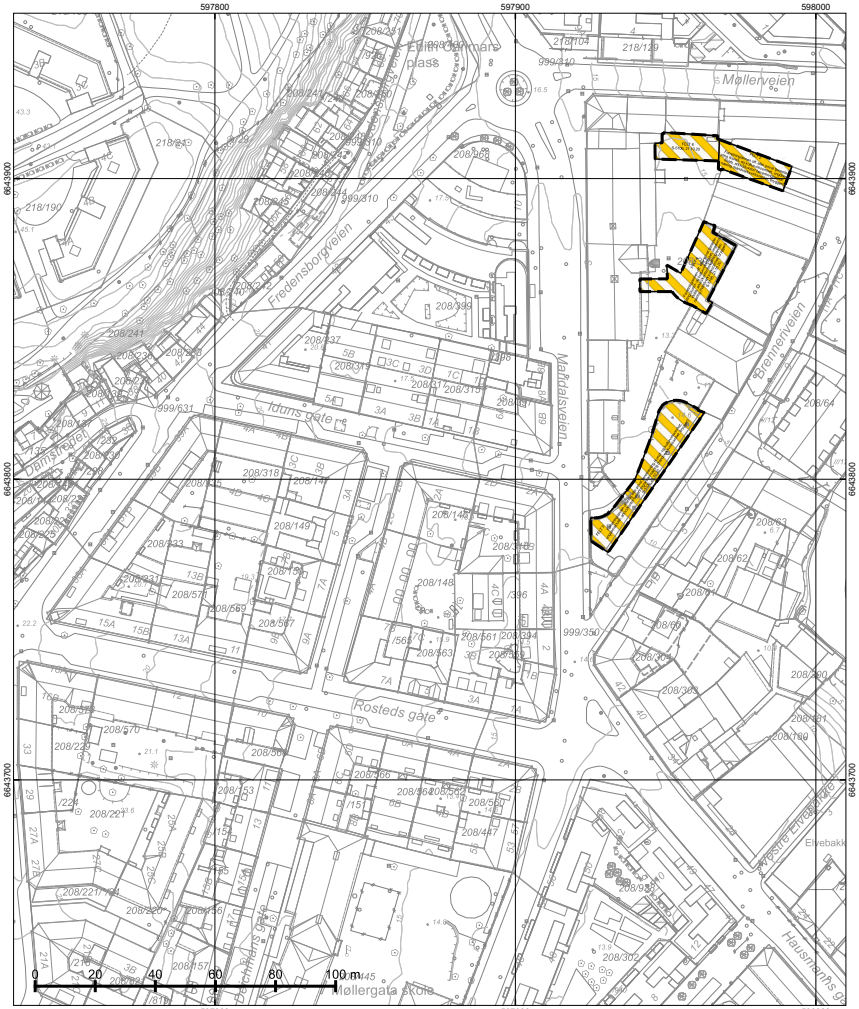
RENHOLD:
Hver oppgang sørger for nødvendig renhold.

MOTORKJØRETØYER:
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Vedtatt på generalforsamlingen 17. juni 2003.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

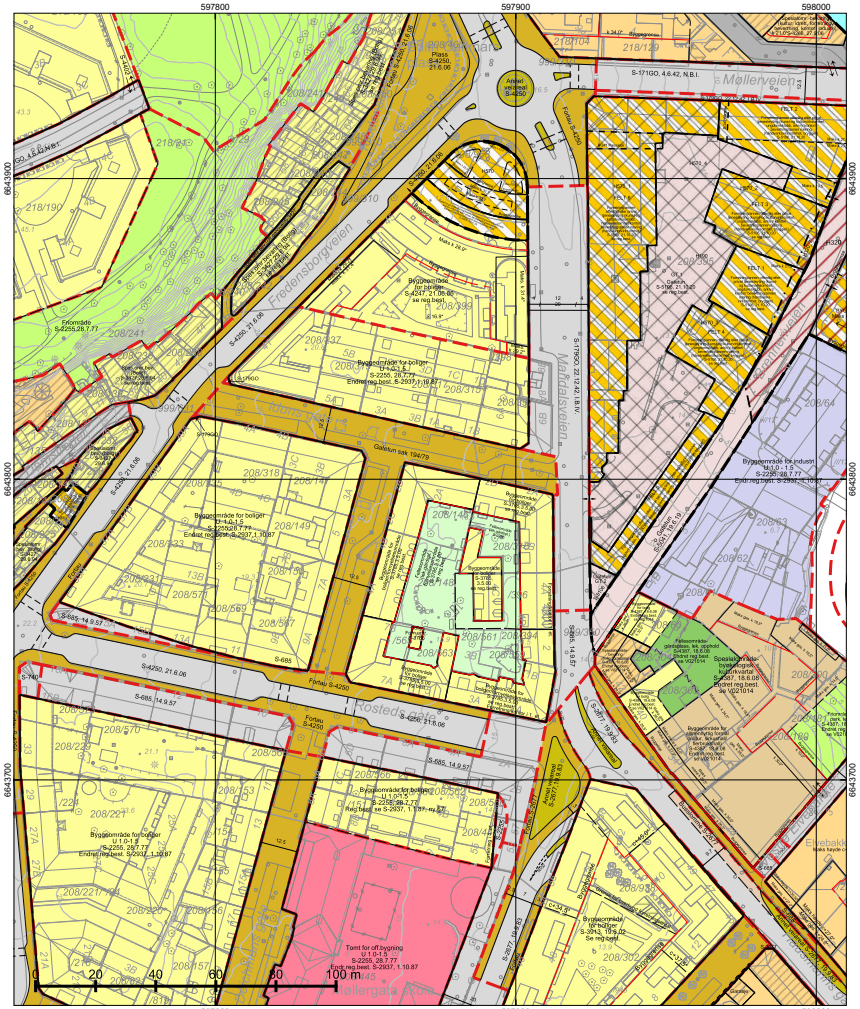
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– 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: 325719/ 86502107
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: DEICHMANS GATE 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/146

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2024
Bruker: hkn
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– 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: 325719/ 86502107
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: DEICHMANS GATE 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/146

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
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 6600 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

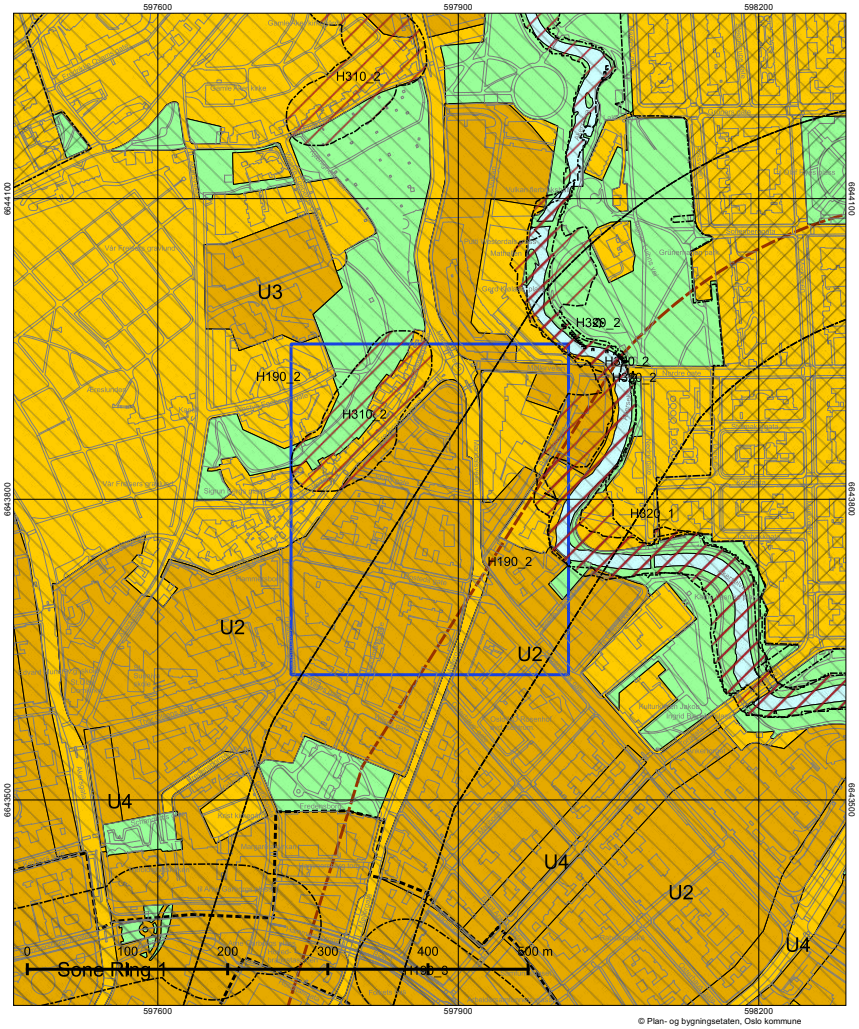
Dato: 04.12.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 325719/ 86502107
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: DEICHMANS GATE 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/146

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.



Oslo

Dato: 04.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 325719/86502107
Deres ref.: 40865/ DIGU@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

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

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

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
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

S-3785

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Rostedsgt. 1 m.fl., som reguleres til byggeområde for bolig, fellesområde (opphold,lek) og byfornyelse (bolig og fellesområde)

Vedtaksdato: 03.05.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199605997
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 2363496

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROSTEDS GATE 1 MFL. «ROSTED NORD KVARTALET».

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket med tegning nr.: IIP97041, datert 10.07.1997 og revidert 05.02.1999.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger, forretning/kontor.
- Byggeområde for boliger, forretning/kontor og fornyelsesområde.
- Fellesområde (lek, gårdsplass)
- Fellesområde (lek, gårdsplass) / fornyelsesområde.

§ 3. Byggeområde for boliger, forretning/kontor:

Bruk.
Eiendommene reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate i Maridalsveien 4 som reguleres til forretning/kontor.
Øvrige lokaler i 1.etasje mot Rosteds gate og Maridalsveien kan benyttes både til bolig og forretning/kontorvirksomhet.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet og at den er av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje:
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde, og mønehøyde.
Byggelinje skal følge formålsgrense.

Balkonger.
Fra 2.etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maks. 1, 2 m utover de på planen viste grenser for bebyggelse (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde. Det skal tilstrebes lette, åpne konstruksjoner.

Ny bebyggelse.
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket.

Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Leilighetstyper.
Ved ombygging eller nybygg gjelder følgende:
1-roms leiligheter tillates ikke. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 35 % av leilighetsmassen innenfor hver enkelt eiendom.

§ 4. Byggeområde for boliger, forretning/kontor og fornyelsesområde.

Bruk.
Eiendommene reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate i Rosteds gate 1 og Maridalsveien 2 som reguleres til forretning/kontor.
Øvrige lokaler i 1. etasje mot Rosteds gate og Maridalsveien kan benyttes både til bolig og forretning/kontorvirksomhet.
Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet og at den er av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Fornyelse.
Bebyggelse regulert til byggeområde i kombinasjon med fornyelse skal utbedres eller rives og nybygges.
Nybygging kan tillates der dette kan begrunnes ut fra tekniske/økonomiske hensyn.
Tiltaket skal forelegges Oslo kommune ved Bolig- og eiendomsetaten.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje :
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.

Byggelinje skal følge formålsgrense.

Balkonger.
Fra 2.etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensyn til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maks. 1, 2 m utover de på planen viste grenser for bebyggelse (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesareal.

Ny bebyggelse.
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet, gjelder følgende:
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

Leilighetstyper.
Ved ombygging eller nybygg gjelder følgende:
1-roms leiligheter tillates ikke. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 35 % av leilighetsmassen innenfor hver enkelt eiendom.

§ 5. Fellesområde (lek, gårdsrom):
Område som er regulert til fellesområde skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Det skal innsendes detaljert utomhusplan sammen med søknad om byggetillatelse som viser eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for lek og opphold.
Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i kvartalet har adkomst. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.
Bruken og bruksretten skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommene.
Planer for opparbeidelse og drift og vedlikehold skal forelegges Oslo kommune ved Bolig og eiendomsetaten.

§ 6. Fellesområde (lek, gårdsrom) og fornyelse:
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom.
Det skal innsendes detaljert utomhusplan sammen med søknad om byggetillatelse som viser eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for lek og opphold.
Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i kvartalet har adkomst. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.
Bruken og bruksretten skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommene.
Planer for opparbeidelse og drift og vedlikehold skal forelegges Oslo kommune ved Bolig og eiendomsetaten.

§ 7. Støyisolering/luftinntak
Dersom ikke annet er bestemt gjennom forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, skal bebyggelsen ved nybygging eller hovedombygging sikres med hensyn til trafikkstøy, vibrasjoner og luftforhold etter følgende anbefalte grenser:
Støyskjerming skal sikres i henhold til de anbefalte grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven» .
Som grense for vibrasjoner benyttes veiet vibrasjonshastighet 0.4 mm/s tilsvarende grense for klasse "C" i forslag til Norsk Standard NS 8176.
Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier ".

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

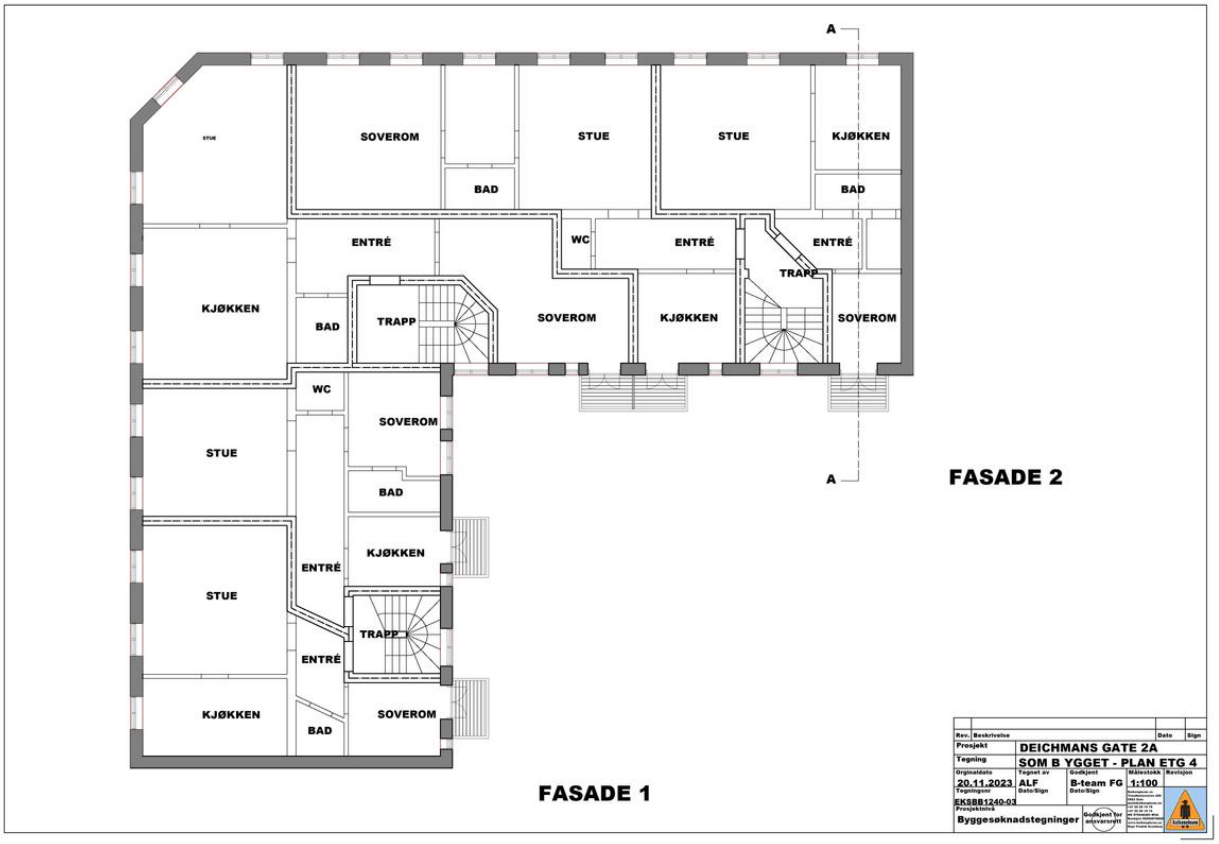
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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


A
STUE
SOVEROM
STUE
STUE
KJØKKEN
BAD
BAD
ENTRÉ
WC
ENTRÉ
ENTRÉ
TRAPP
KJØKKEN
BAD
TRAPP
SOVEROM
KJØKKEN
SOVEROM
WC
SOVEROM
STUE
BAD
KJØKKEN
ENTRÉ
STUE
TRAPP
ENTRÉ
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
A
FASADE 2
FASADE 1
Rev. Beskrivelse
Dato
Sign
Prosjekt
DEICHMANS GATE 2A
Tegning
SOM B YGGET - PLAN ETG 4
Orginaldato
20.11.2023
Tegnet av
ALF
Dato/Sign
Godkjent
B-team FG
Dato/Sign
Målestokk
1:100
Kontrollert
Tegningsnr
EKSBB1240-02
Prosjektnivå
Byggesøknadstegninger
Godkjent for leveranserett

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-10-2012**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200307640 - 8**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Deichmans gate 2 A/B/C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-10-2012**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199401203 - 20**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Deichmans gate 2 A/B/C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

NB! Brukstillatelsen gjelder kun for leilighet i 1. etasje

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

V.D.J. No. 33 1909.

79
169

Expeditions-Dokument

angaaende Forandring av Melkebutik

paa Matr.-No. 2 Bechmanns Gate

indleveret 22 januar 1909. Attesteret 8de Marts 1909

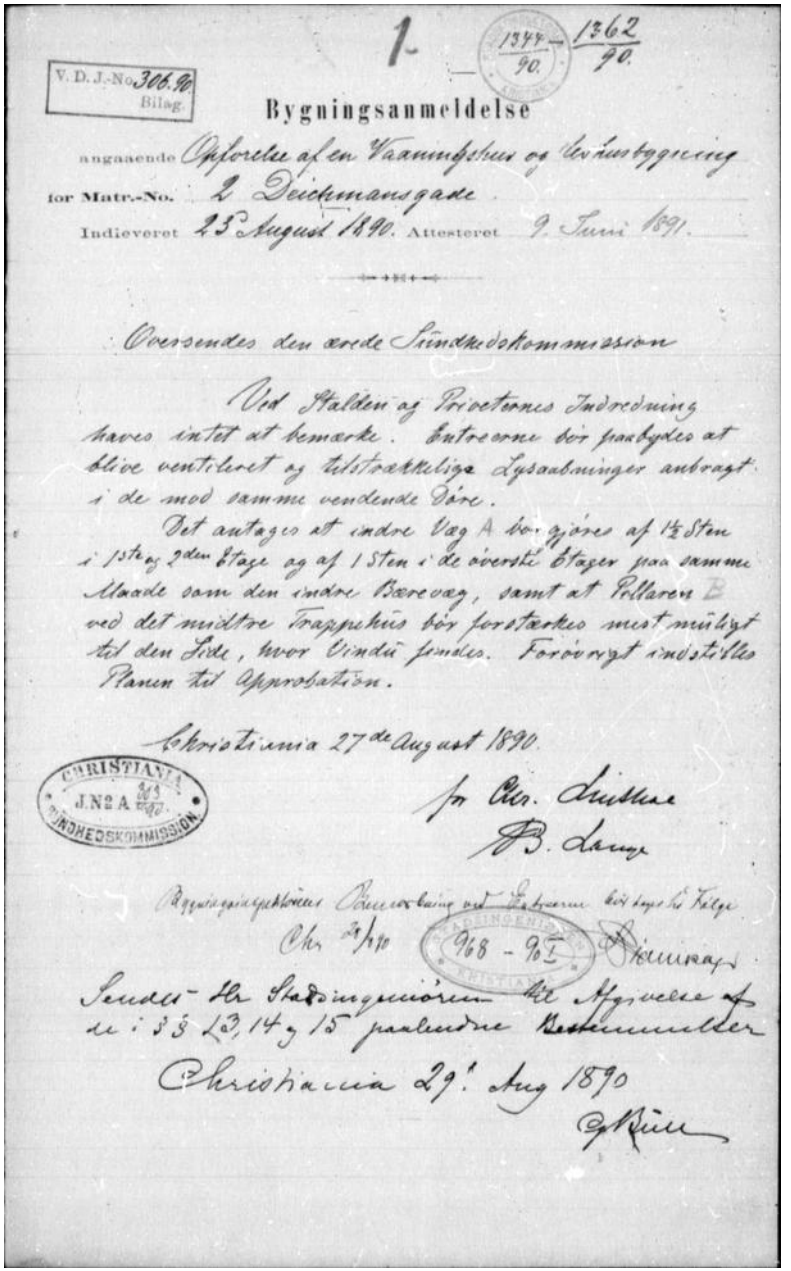
Oversendes Kria. Sundheds Kommission
i Henhold til Sundheds-forskriftenes § 19 litt. b. g. e.
Kristiania 22de Januar 1909
O. Bjelke Hottermann

55
1909.

Jfl den anmeldte indretningsforandring,
vil der fra Sundheds-Kommissionens Side intet at
bemærke. Man henholder sig i øvrigt til skrivelse
herfra af 13 dnv.
Kristiania Sundheds-Kommission d. 28/1. 09.

KGL. NORSK BYGNINGSKOMMISSIONS
J.No. 111
09.
INGENIØR

Overs. Hr. Bygningsrevisoren og indstilles
til Approbation i Overensstemmelse med Sundheds-
kommissionens ovenstaaende Paategning.
Kristiania 29de Januar 1909
O. Bjelke Hottermann



1.

1377 — 1362
90. 90.

V. D. J.-No. 306.90
Bilag.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af en Vaaningshus og Sidebygning
for Matr.-No. 2 Deichmannsgade.
Indleveret 23 August 1890. Attesteret 9. Juni 1891.

Oversendes den store Brandkommission

Ved Stalden og Privetternes Indretning haves intet at bemærke. Entreerne bør paabydes at blive ventileret og tilstrækkelige Lysaabninger anbragt i de mod samme vendende Døre.

Det antages at indre Væg A bør gjøres af 1½ Sten i 1ste og 2den Etage og af 1 Sten i de øverste Etager paa samme Maade som den indre Bærevæg, samt at Pillaren B ved det midtre Trappehus bør forstærkes mest muligt mod den Side, hvor Vinduet findes. Forøvrigt indstilles Planen til Approbation.

Christiania 27de August 1890.

CHRISTIANIA
J. № A 213
BRANDVÆSENETS KOMMISSION

pr. Chr. Linstow
B. Lange

Bygningsinspektionen Overensstemmende med Indstillingen bør dispensation Følge
Chr. 29/8 90 968 - 90 Skiumsrap.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser
Christiania 29/8 Aug 1890
Chr Bull

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Bentsegata 2
0465 OSLO

Kopi til:
DEICHMANNSGATE 2 BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.09.2021
ALF PETTER PETTERSEN	202113888 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linn Domeij Karlsson	

Adresse:	DEICHMANS GATE 2	Eiendom:	208/146/0/0
Tiltakshaver:	DEICHMANNSGATE 2 BORETTSLAG	Søker:	FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Deichmans gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 5 skorsteiner, mottatt 23.09.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

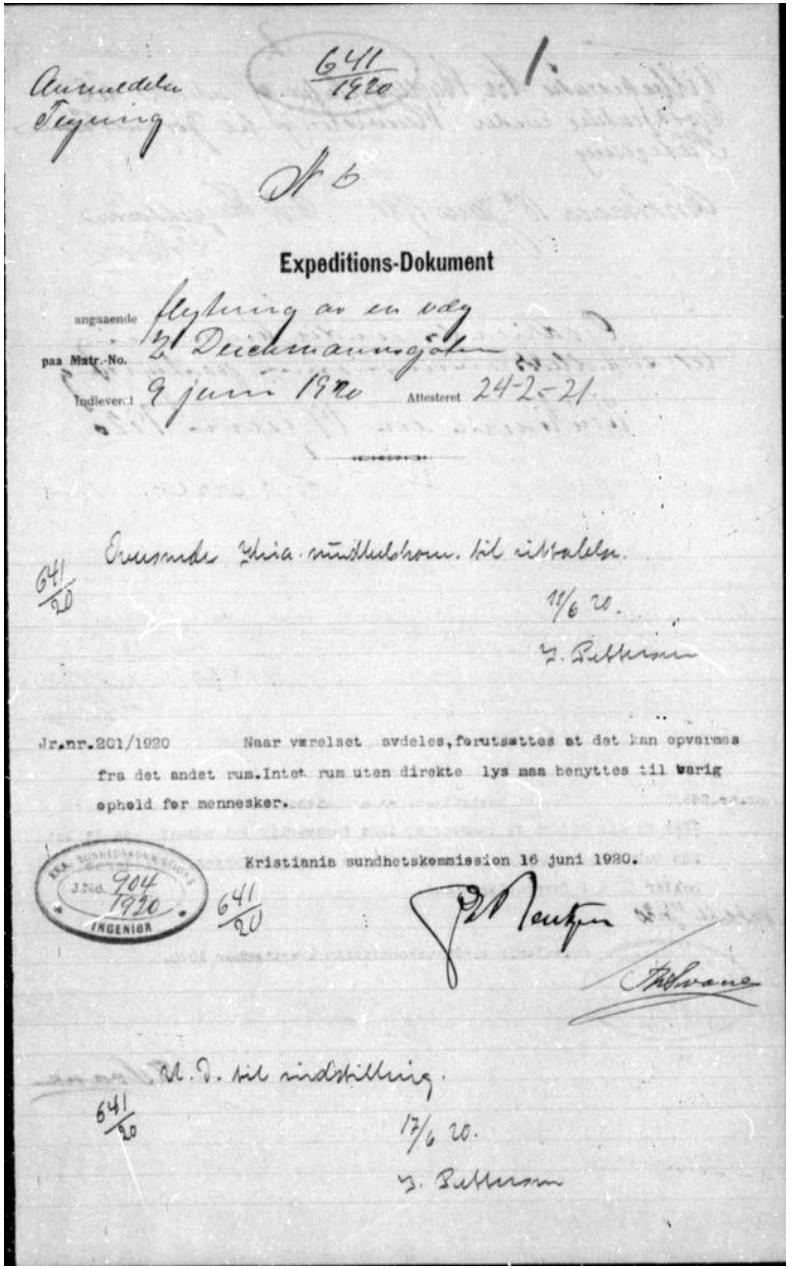
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

086



Aurskogdalen
Tegning

641/1920

1.

№ 6

Expeditions-Dokument

angaaende flytning av en vegg
paa Matr.-No. 2 Dieknmannsgården
Indlevert 9 juni 1920 Attesteret 24-2-21

641/20

Ekspederes Kria sundhedskomm. til eftersyn.

11/6 20.

H. Butterum

Jr.nr.201/1920

Naar værelset avdeles, forutsettes at det kan opvarmes fra det andet rum. Intet rum uten direkte lys maa benyttes til varig opheld for mennesker.

Kristiania sundhetskommission 16 juni 1920.

JNo. 904/1920 INGENIØR

641/20

N. D. til eftersyn.

641/20

17/6 20.

H. Butterum

Deichmans gate 2C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 348 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	18 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	9 min

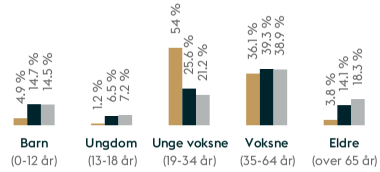
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	4 min 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.4 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 72/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

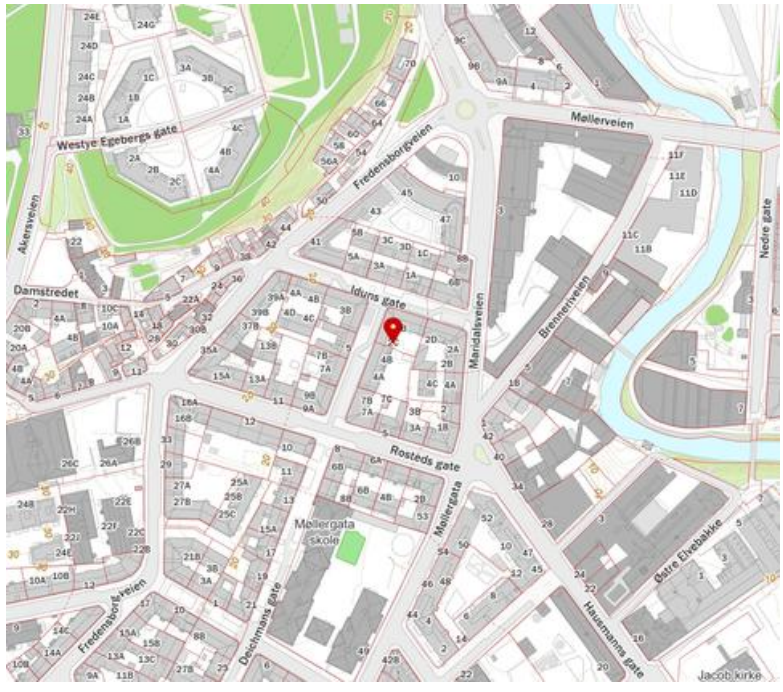
Sport

Møllergata skole	3 min
Westye egeberg balløkke	4 min
SiO Athletica Vulkan	9 min
SiO Athletica Centrum	8 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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 5-0399/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Deichmans gate 2C 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 146 (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