

Deichmans gate 7A



Velkommen til

Deichmans gate 7A



Salgsoppgaven produsert 7. november 2025

FREDENSBORG

Gjennomgående, lys og velholdt 3(4)-roms med klassiske detaljer - Vestvendt balkong bakgård - God takhøyde - Lekker peis

Prisantydning	7 600 000,-
Fellesgjeld	181 422,-
Omkostninger	195 900,-
Totalpris	7 977 322,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 820,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1879

Ansvarlig megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Ole Kristian Isdahl ønsker deg velkommen til Deichmans gate 7A, en lekker 3 (4)-roms med god standard og klassiske detaljer. Vestvendt balkong vendt mot superhyggelig, lukket bakgård. Leiligheten har de siste 10 årene blitt modernisert med nytt baderom, kjøkken med inventar, ny peis, nye gulv, ny balkong m.m.

Høydepunkter:

- Klassisk og velholdt leilighet med rosetter og stukkaturer
- Solrik vestvendt balkong på ca 3 kvm vendt ut mot bakgård
- Kjøkken fra 2016
- Baderom fra 2015
- Kjøkken og baderom med gulvvarme
- Meget hyggelig, lukket bakgård med plante- og urtekasser, felles møbler og grill
- Peis i stue
- Generøs takhøyde på generelt 2,90m
- Sentral og attraktiv beliggenhet i en tilbaketrukket miljøgate

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	3 kvm

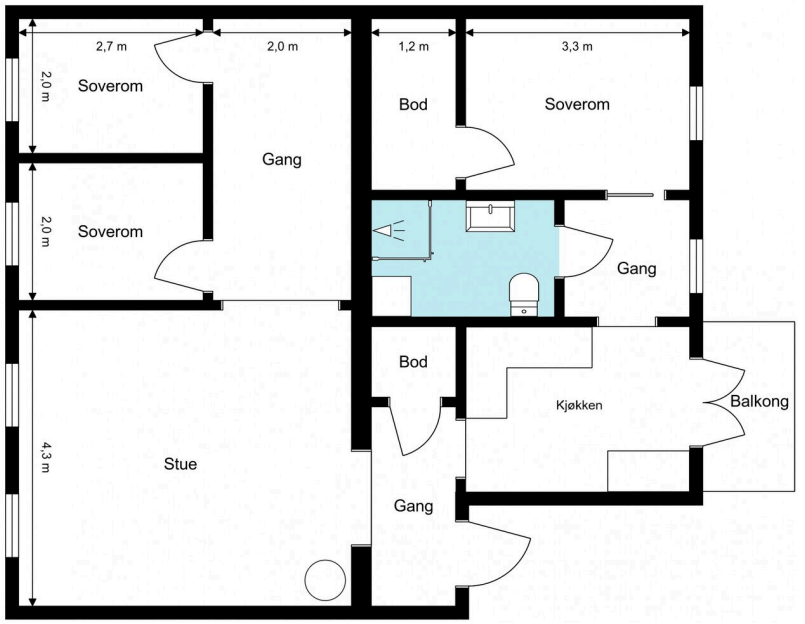
Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Tre soverom, gangareal, to boder, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

HUUN PROSJEKT

Deichmans gate 7a - 3.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Deichmans gate 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0280/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Deichmans gate 7A, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 150, snr 9 i Oslo kommune

Selger
Josefin Höjer

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
181 422,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 781 422,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
194 520,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
195 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 977 322,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 990 022,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1879

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

3. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Tre soverom, gangareal, to boder, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Boligen inneholder tre soverom, gangareal, to boder, bad, kjøkken og stue, samt en kjellerbod på ca. 8 m^2.

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

Gulv: Flis bad. Laminat på de to minste soverommene og innvendige boder.
Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt. Stukkatur og rosetter i stue og hovedsoverom4.

Himlingshøyde er målt til ca. 2,9m

Entré:
Romslig entré som gir deg et hyggelig første møte med leiligheten. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner. Innvendig bod i entréen.

Kjøkken:
Pent og praktisk kjøkken i separat rom som byr på mye benk- og skapplass for matlagning og oppbevaring. Fra kjøkkenet har du utgang til den vestvendte balkongen.
Kjøkkenet er fra 2016 med innredning bestående av malte profilerte fronter, lys laminat benkeplate, dobbel vaskekum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer. Steketopp (Bosch), Stekeovn (Cylinda), Thermex kjøkkenventilator med kullfilterløsning og oppvaskmaskin fra 2016. Kjøleskap, kjøkkenbenk med vinhylle og underskap/veggskap (vegg mot bakgård) fra 2021. Gulv avrettet og nivellert med tilfarerer (bjelkelag) av tre over eksisterende gulv. Belagt med 3-stavs eikeparkett i 2016.

Bad:
Pent flislagt bad fra 2015. Badet inneholder dusjnisje med glassvegg, gulvstående toalett, servant med skap under, vaskemaskin og tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnisje. Det er naturlig avtrekksventil på i himling midt i rommet.

Stue:
Leiligheten har en stor og pen stue med nyere peisovn, stukkatur og rosett. Stuen har store vindusflater som gir mye naturlig lys. Rommet er inndelt i naturlige soner med plass til stor sofagruppe og spisegruppe. Stuen er lett å innrede, og man kan enkelt sette sitt eget preg her. Fra stuen mot de to minste soverommene finner du en hyggelig lounge.

Soverom:
Med leiligheten medfølger det tre soverom. Hovedsoverommet ligger vendt ut mot bakgård og har plass til stor dobbeltseng. Den store og meget praktiske plassbygde garderobeløsningen over og rundt sengen gir deg masse

oppbevaringsplass. Fra hovedsoverommet har du tilgang til innvendig bod. De øvrige soverommene passer yppperlig som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. De to minste soverommene var pr byggetegningene tidligere en stue. Veggene er i følge selger bygget oppå gulvet, slik at tilbakeføring enkelt burde kunne gjennomføres ved ønske.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til den vestvendte balkongen på ca 3 kvm med meget gode solforhold. Her er det er plass til både utemøblement og grill.

Øvrig:
Eikeparkett på hovedsoverom, kjøkken, gang og stue fra 2016. Eldre laminat på de to minste soverommene. Meget god takhøyde opp mot 2,9m. Oppgradert med malingsbehandling av vegger og tak, samt montasje av rosetter og stukkatur i 2021. Ny peis installert (Nordpeis, Ronda 160) fra 2016.

Vinduer: 2-lags isolerglass og trevinduer fra byggeår 1994.

Balkonger, verandaer og lignende:
Balkong på ca 3m2 med utgang fra kjøkken, vendt ut mot bakgård. Balkonger ble ettermontert i regi av sameiet i 2020 i forbindelse med fasaderehabilitering. Arbeidene ble utført av Fasadeeksperten AS. Rekkverk av stående metallspiler. Høyde 110cm i tråd med krav (minimum 100cm).

Varmtvannbereder:
Varmtvannsbereder er fra 2016. Berederen er lekkasjesikret. Høiax 120 liters benkebereder plassert på hylle i bod. Det er opplyst at det er etablert lekkasjeavløp fra bereder ført direkte til sluk på bad. Fast tilkoblet elektrisk støpsel.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i vinduer. Ikke registrert ventiler i yttervegg på oppholdsrom - Dette anbefales alltid. Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima. Naturlig avtrekksventil i himling på bad.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflate gulv (Bad): TG2 er vurdert pga terskel som hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne direkte til sluk.
- Membran, tettesjikt og sluk (Bad): TG2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert.
- Vinduer og ytterdører: TG2 da vinduene er over 30 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad, samt at det ikke er ventiler i yttervegger.

Øvrige bygningsdeler har fått TG1. Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Parkering

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Modernisering og påkostninger

2025
- Ny oppvaskmaskin fra Bosch

2021/2022:
- Stukkatur og rosetter i gips montert i stue, lounge og hovedsoverom. Leverandør: Alliero Gipsmakeriet AS
- Bytte av innmat i sikringsskap. Det er dratt ledninger i rør bak stukkatur og i tak til alle lyspunktene i stuen, soverom og gang. Det er også blitt installert nye trådløse dimmere til nevnte lyspunkter, samt bytte til nye stikk (foruten om baderom).
- Plassbygget garderobeskap på hovedsoverom
- Kjøkkenbenk med vinhylle og underskap/veggskap, installasjon av integrert kjøl-/fryseskap, samt overskap.
- Bytte av overskap på baderom
- Maling av tak, vegger og listverk i alle rom foruten kjøkken og baderom.

2020:
- Montering av balkong, utført av Fasadeeksperten.
- Oppussing av fasade, utført av Fasadeeksperten.
- Oppussing og brannsikring kjellere
- Nytt gjerde mot nabogård

2016:
- Ny peis installert (Nordpeis, Ronda 160)
- Oppussing av kjøkken inkl. ny kjøkken innredning, ovn, mikro, komfyr, integrert oppvaskmaskin, retting av gulv, elektrisk varmefolie samt 3-stavs eikeparkett
- Bytte av gulv i stue, lounge, soverom og entré: 1-stavs eikeparkett

2015:
- Installasjon av stålpiper i skorstein
- Oppussing og utbygging av bad, utført av fagperson på dugnad i tråd med daværende standard. Ingen våtroms bevis. Retting av gulv, lagt gulvvarme, opplegg for tørketrommel med vannavrenning direkte i sluk, satt inn inspeksjonsluke til vannrør til leiligheten samt ny varmtvannsbereder (installert i bod på soverom) med avrenningsventil til sluk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eiet leiligheten siden oktober 2021.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Oppussing og utbygge av bad 2015, utført av fagperson i enighet med daværende standard uten våtroms

bevis: retting av gulv og vegger ved at sette opp nytt stenderverk, gulvvarme, tørketrommel med vannavrenning direkte i sluk,
skap for kontroll av alle vannrør i leilighet, varmtvannsbereder (installert i bod i soverom) med avrenningsventil til sluk bad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Oppussing og utbygge av bad 2015, utført av fagperson i enighet med daværende standard uten våtroms
bevis, materiale brukt innkjøpt fra Norfloor AS: Veria depron plater 3mm VR innvending hjørne VR utvendig hjørne VR
rørmansjett 75-110mm VR rørmansjett 32-55mm VR rørmansjett 10-24mm VR slukmansjett joti sluk 17mm VR tetteband 25m
Mapegum WPS Mapesil AC 110 manhatte fugemasse Ultracolor plus 110 fugemasse Keraflex maxi S1 Keracolor FF 110

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: kvittering på innkjøp og noen bilder av arbeidets utførende finnes

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadeeksperten, total oppussing inkl. maling av fasade og vindu av fasade og
montering av balkong 2020 Kata Mata Design AS, Oppussing og brannsikring kjellere 2020 Alfa Varme & Pipeteknikk, Ny peis installert 2016 (Nordpeis, Ronda 160) Alfa Varme & Pipeteknikk, Installasjon av stålpiper i skorstein 2015

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ESS Installasjon AS, Bytte av innmat i sikringsskap, el dratt i rør bak stukkatur og i tak
til lyspunkter i stue/gang/soverom, dimmere installert til de samme lyspunktene (trådløse) bytte av og installasjon av nye stikk
(noe i alle rom foruten bad) 2021/2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: installert rør i rør på vannrør og nye avløpsrør på bad 2015
installert rør i rør på vannrør på kjøkken, nytt
avløpsrør i benkskap (fra kum og oppvaskmaskin 2016 utført av faglært person på dugnad. ingen dokumentasjon medfølger.
avløpsrør fra kjøkkengulv koblet til stamme i sameiet er ikke oppgradert.

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

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheter over blev ombygget fra loftsboder til leilighet i 2008 av entreprenører. Byggemeldt

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Peis i stue (Nordpeis): ingen feil observert - tilsynsrapport utføres av brann- og redningsetaten Oslo kommune. Ingen avvik funnet på fyringsanlegg, ingen behov for feiing av skorstein. Peis i lounge (Jøtul) er ikke koblet til pipe og er dermed ikke i bruk

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: noe fukt i kjeller med litt lukt som kan sette seg i tøy, oppfattes av meg som normalt i et bygg fra 1879.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: ingen feil observert - normal bruksslitasje

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: ingen feil observert

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vart små sprekker i mur i bakgård, disse er reparert i 2025. Gulv, vegger innertak har skjeivheter - oppfattes av
meg som normalt i et bygg fra 1879.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: har opplevt tett sluk i kjøkken 1 gang, feil er rettet opp av rørlegger, og har ikke vart noen problem etter dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra takstmann i samband med salg 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport fra takstmann i samband med salg 2025

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Nabovarsel mottat om rivning av helt bygg i Hausmansgate 42A - ingen direkte påvirking på eiendom

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Ja
Beskriv: Tidvis noe støy fra utleieleiligheet i 1:e etg. jeg har ikke vart direkte plaget av dette i min leilighet. Det er meldt in til plan
og byggningsetaten om utleie i samme enhet som bryter mot sammeiets vedtekter og kan vare ulovlig.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Eventuell økning av TV avgift 100kr, ny avtale på TV/bredband vurderes bytte fra Telia til Vikenfiber, ca lik kostnad, men en oppgraderning av internett til fiber. Ingen andre planer vedtatt. Det er på sikt behov for noen oppgraderinger så sombytte av callinganlegg, felles sikringsskap og brannsentral.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Eldre bygård i klassisk kvartalsstruktur oppført i 1879. Boligblokk med 4 etasjer + kjeller. Adkomst til felles trapperom fra bakgård.
Grunnmur i murverk og støpt kjellergulv, etasjeskillere av trebjelkelag, murverk i bærende konstruksjoner og fasader og yttervegger utvendig med teglstein som er pusset og malt. Skrått tak av trekonstruksjoner tekket med platekledning/takstein. Ikke befart av takstmann. Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: frys i kjeller
Resterende hvitevarer medfølger handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Oppheng, formet som sløyfe, til yttertøy samt skohylle og speil i gang/entré
- Lysekroner, hengende lamper kjøkken

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektriske panelovner i oppholdsrom. Varmekabler på badegulv og varmefoliematte i gulv på kjøkken.
Effektiv vedfyrt peisovn i stue. Det er også en vedovn i gang ved de to minste soverommene (opplyst at denne vedovnen ikke fungerer).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 820,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader* kr 5 199,-
- Trappevask kr 102,-
- TV-pakke kr 519,-

* Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

OBOS opplyser om "eventuell fremtidig endring" på TV-pakken fra 519,- (i dag) til 617 (fra og med 01.01.26).

Kommunale avgifter

Betjenes av sameiet gjennom felleskostnadene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 662 754,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 651 015,- 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

Grunnpakke fra Telia

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Deichmansgate 7, orgnr. 992786302

Om sameiet

- Sameiet består av 12 seksjoner.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Fremtidig utbedring/vedlikehold ref. generalforsamling 2025:
• Maling av trappoppgang B vil bli utført i år i form av dugnad. Styre vil kjøpe inn

maling som vil være tilgjengelig for alle når man har mulighet til å bidra.
• Bytte porttelefon vil bli satt på vent så lenge det lar seg gjøre, men vi har allerede en leilight hvor porttelefonen ikke virker som den skal og systemet er for gammelt for vedlikehold.
• Oppgradering av felles sikringsskap til automat sikring vil bli satt på pause på grunn av økte felleskostnader fra høye kommunale avgifter og renter.
• Oppgradering av brannvarslingsanlegg vil bli satt på pause så lenge det lar seg gjøre. Anlegget vil byttet ved neste reparasjon da ikke lenger finnes reserve deler.
• Pris for oppussing av endevegg inn mot Deichmans gt 5 er innhentet. Styre har besluttet å rehabilitere veggen da tiden er inn.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 181 422,-pr. 28.10.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207539198
Type: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo: 307 374,-
Innfrielsesdato: 30.07.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208537482
Type: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo: 1 739 945,-
Innfrielsesdato: 30.08.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 154 728,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Følgende kostnader vil øke ref. greneralforsamling 2025:
- Lånet øker med kr 300 000,- grunnet oppussing av vegg inn mot Deichmans gate 7

- Telia TV-kostnader øker med ca. 100 kr pr beboer
- Andre faste utgifter som søppel, vann, avløp og forsikring

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.
- Seksjoner skal være i privat eie, ikke av juridisk person eller selskap, med mindre §22 i eierseksjonsloven gjøres gjeldende.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle har et ansvar holde fellesareal (trappeoppgang, postkasse, kjeller, bakgård og 1 meter ut fra ytre fasade) og trappeoppgang ryddig. Oppgaver som snømåking, gressklipping, vanne blomster, luke blomsterbed, koste bakgård & port osv må utføres av alle gjennom året. Det er ikke vaktmestertjenete el. i Sameiet. Vi baserer oss derfor på dugnadsarbeid fra alle gjennom hele året.

Dyrehold

Tillat.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 956923

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 432 kvm (Eiertomt)
Meget sentralt og attraktivt beliggende på Fredensborg. Felles bakhage/bakgård med gressplen, trær, prydbusker og blomsterbed.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært sentral beliggenhet på Fredensborg som er en liten perle beliggende i indre by, rett nord for sentrum. Her befinner du deg midt i smørøyet av Oslo by med så og si alt av hovedstadens fasiliteter innen rekkevidde. Bebyggelsen i området består av en herlig miks mellom eldre, klassiske bygårder, moderne bygg og mer historisk trehusbebyggelse. Området har i de senere år vært et satsningsområde, og flere bygårder og gater er nylig renovert.

Ved siden av å være nabo med Damstredet ligger leiligheten midt mellom Youngstorget med populære Oslo Street Food, Mathallen på Vulkan og Fredensborg med sine hyggelige butikker, kulturtilbud, restauranter og yrende natteliv er like utenfor døren. Her finner du flere populære restauranter som Klosteret og Arno samtidig som det stadig dukker opp nye spennende steder som må sjekkes ut. Fredensborg kan også by på Eff Eff Oyster, Nektar og den franske restauranten Chez Colin med fantastisk entrecote. Like utenfor inngangsdøren finner du Hyde, som fikk Michelin stjerne i 2022 og holdt på den siden.

Veien til konserter og et yrende uteliv er ikke lang. Du bruker få minutter til Rockefeller, Sentrum scene, Internasjonalen, Oslo Spektrum, Blå og Revolver som alle byr på musikalske opplevelser. Bowling, karaoke og andre aktiviteter er det heller ikke mangel på i området. På veien kan du stikke innom Illegal Burger og nyte byens beste burger grillet over argentinsk kull. Kun minutter unna finner du Torggata som har som har vært gjennom en rehabilitering og er nå et naturlig bindeledd mellom Grünerløkka og Youngstorget. Her finner du mange flotte spisesteder med uteservering.

St. Olavs plass ligger kort vei fra boligen og her finner du også flere trivelige restauranter og kafeer. Tekehtopa er en hyggelig italiensk restaurant med stor uteservering. Her er det trivelig å ta en lunsj, middag eller en utepils på sommeren og våren når kirsebærtrærne på plassen står i full blomst. Ellers er Izakaia et sted som er verdt å merke seg - en kul og annerledes restaurant hvor de serverer fantastisk japansk tapas. Fuglen kaffe og cocktail bar ligger også like nederfor med sin gode atmosfære. Her finner du også Edderkoppen Scene med ulike konserter og forestillinger.

Om du vil strekke deg i det grønne ligger St. Hanshaugen er kun en 5-10 minutters gåtur unna. Her er det perfekt å ta seg en gå- eller joggetur, og det er tuftepark hvor du kan ta deg en fullverdig treningsøkt i det fri. På St. Hanshaugen finner vi også blant annet delikatessebutikken Gutta på Haugen, som tilbyr det beste innen ost, spekemat, samt andre delikatsesseprodukter, frukt, grønnsaker, sjokolade og blomster. Ellers er det flust av restauranter som Tunco, Pascal og Smalhans, og uttallige kafeer, sushi og pizzasteder.

For den treningsglade er det ca 12 minutters gange til SATS Akersgata.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i hovedsak klassiske og moderne bygårder.

Offentlig kommunikasjon

Ca 2 minutters gange fra leiligheten ligger busstoppet Møllerveien. Her går buss nr 54 mellom Kjelsås stasjon og Kværnerbyen og nr 34 mellom Tåsen og Ekeberg hageby. Går du til Nordahl Bruns gate går 37-bussen mellom Nydalen T og Helsfyr gjennom hele døgnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Den ene stuen er blitt omgjort til 2 soverom og en "lounge".

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/150/9:
28.10.2025 - Dokumentnr: 1299163 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

17.07.1879 - Dokumentnr: 900052 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:150
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FR4EDENSBORGVN 31 - UTGÅTT

28.02.2008 - Dokumentnr: 172115 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/777

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 469,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 580,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. november 2025

Ansvarlig megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

Vedlegg

Deichmans gate 7A

Deichmans gate 7A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**3 min** 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**5 min** 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**15 min** 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**17 min** 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**19 min** 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**4 min** 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	**7 min**

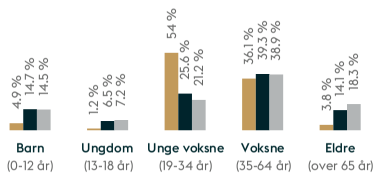
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	**2 min** 0.2 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	**9 min** 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 1.2 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	**4 min** 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	**5 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 71/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

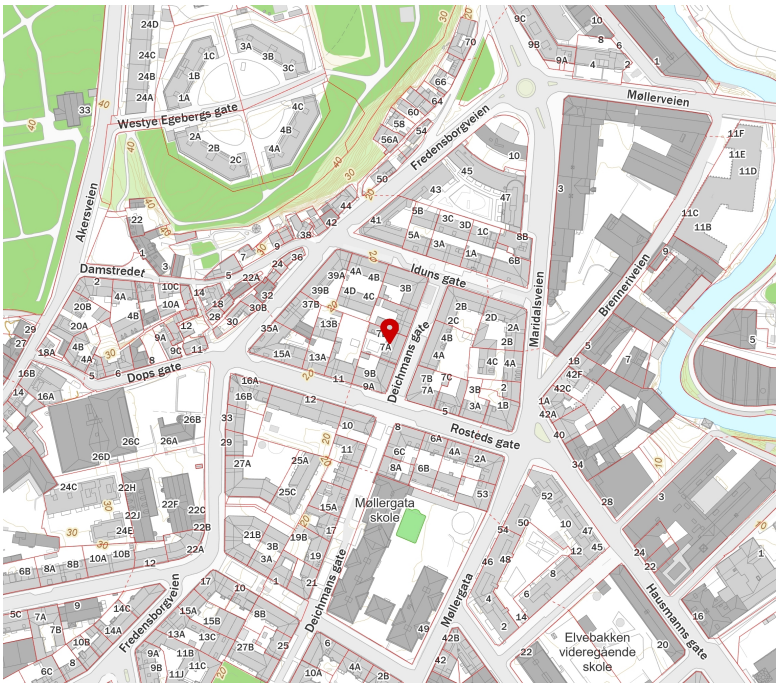
Sport

Møllergata skole	**3 min**
Kristparken ballbane	**4 min**
SiO Athletica Vulkan	**6 min**
SiO Athletica Centrum	**7 min**

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier leilighet
Deichmans gate 7a
0178 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 05/11/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 150
Hjemmelshaver:	Josefin Kristina Höjer
Seksjonsnummer:	9
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1879
Tomt:	felles eiet 479 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Josefin Höjer
Befaringsdato:	29.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Meget sentralt og attraktivt beliggende på Fredensborg.
Felles bakhage/bakgård med gressplen, trær, prydbusker og blomsterbed.

OM BYGGEMETODEN:
Eldre bygård i klassiks kvartalsstruktur oppført i 1879. Boligblokk med 4 etasjer + kjeller. Adkomst til felles trapperom fra bakgård. Grunnmur i murverk og støpt kjellergulv, etasjeskillere av trebjelkelag, murverk i bærende konstruksjoner og fasader og yttervegger utvendig med teglstein som er pusset og malt. Skrått tak av trekonstruksjoner tekket med plateledning/takstein. Ikke befart av takstmann. Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik og pent pusset opp gjennomgående leilighet.
Bad og kjøkken pusset opp for ca 10 år siden.
Meget god takhøyde på ca 2,9m.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner i oppholdsrom. Varmekabler på badegulv.
Effektiv vedfyrt peisovn i stue. Det er også en vedovn i gang ved de to minste soverommene. Opplyst at denne vedovnen ikke fungerer.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 8m2.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Laminat på soverom og boder. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt. Stukatur og rosetter i stue og gang.

Himlingshøyde er målt til ca 2,9m

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

- Vinduer byttet i 1994
- Pipefornyelse 2015
- Kjøkken oppgradert i 2016
- Bad renovert i 2015
- Ny parkett i oppholdsrom (med unntak av de to minste soverommene)
- Balkong montert 2020

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	78	0	0	3	72	6
Kjeller	0	8	0	0	0	8
SUM BYGNING	78	8	0	3	72	14
SUM BRA	86					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
3 soverom, gangareal, 2 boder, bad, kjøkken og stue.

BRA-e:
Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 8m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Josefin Hojer

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

05/11/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad fra 2015.

Badet inneholder dusjnisje med glassvegg, gulvstående toalett, servant med skap under, vaskemaskin og tørketrommel.

Det er naturlig avtrekksventil på i himling midt i rommet. Ingen tilluft registrert. Bør etableres spalte i terskel eller borres hull
nederst i dør for å sikre at tilstrekkelig frisk luft kommer inn på bad, samt nødvendige luftsirkulasjoner.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet lokalt fall rundt sluk og målt 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Det montert terskel inn mot dusjnisje. Denne hindrer eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin, servant eller toalett å ledes direkte til sluk. Ved en lekkasje kan vann bli ledet ut til gang i stedet for til sluk.

TG2 er vurdert pga terskel som hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne direkte til sluk.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tetteskjikt er fra renoveringsår 2015. Sluk av plast med klemring. Membran er ikke synlig pga slukets utforming.
Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (via vegg i bod) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Det er fremlagt bilder fra renovering av bad og smøremembran, samt faktura for materiell.

TG 2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2016 med malte profilerte fronter, lys laminat benkeplate, dobbel vaskekum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer.
Steketopp (Bosch), Stekeovn (Cylinda) og oppvaskmaskin fra 2016. Kjøleskap og Thermex kjøkkenventilator med kullfilterløsning fra 2021.

Ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjevarsler (aquastop). Dette anbefales alltid.

Gulv avrettet og nivellert med tilfarerer (bjelkelag) av tre over eksisterende gulv. Belagt med 3-stavs eikeparkett i 2016. Bildedokumentasjon fremvist.

Kjøkkenbenk med vinhylle og underskap/veggskap (vegg mot bakgård) fra 2021.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Eike parkett på hovedsoverom, kjøkken, gang og stue fra 2016. Eldre laminat på de to minste soverommene. Noen riper og bruksmerker registrert.

Meget god takhøyde opp mot 2,9m. Oppgradert med malingsbehandling av vegger og tak, samt montasje av rosetter og stukkatur i 2021.

Ny peis installert (Nordpeis, Ronda 160) fra 2016.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

2-lags isolerglass og trevinduer fra byggeår 1994.

TG2 da vinduene er over 30 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på ca 3m2 med utgang fra kjøkken, vendt ut mot bakgård.

Balkonger ble ettermontert i regi av sameiet i 2020 i forbindelse med fasaderehabilitering. Arbeidene ble utført av Fasadeeksperten AS.

Rekkverk av stående metallspiler. Høyde 110cm i tråd med krav (minimum 100cm).

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg består av av plast og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.
Hovedstoppekran ble ikke lokalisert og dermed ikke funksjonstestet.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

Det er fremlagt noe dokumentasjon i forbindelse med arbeider på bad og kjøkken.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Høiax 120 liters benkebereder plassert på hylle i bod. Det er opplyst at det er etablert lekkasjeavløp fra bereder ført direkte til sluk på bad.

Fast tilkoblet elektrisk støpsel.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i vinduer. Ikke registrert ventiler i yttervegg på oppholdsrom. Dette anbefales alltid.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Naturlig avtrekksventil i himling på bad.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad, samt at det ikke er ventiler i yttervegger.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i felles korridor.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2022 med blant annet bytte av innmat i sikringsskap, el dratt i rør bak stukkatur og i tak til lyspunkter i stue/gang/soverom, dimmere installert til de samme lyspunktene (trådløse) bytte av og installasjon av nye stikk (noe i alle rom foruten bad).
Det er fremlagt samsvarserklæring fra ESS Installasjon AS.

I 2018 ble det utført utbedring av mindre avvik etter tilsyn. Samsvarserklæring fra Storm Elektro fremlagt.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved tvil om det elektriske anlegget anbefales alltid El-takst.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurdert pga terskel som hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne direkte til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 da vinduene er over 30 år gamle og forventet brukstid nærmer seg passert.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad, samt at det ikke er ventiler i yttervegger.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Höjer, Josefin Kristina	9578-5999-4-2443181	2025-11-07 15:57:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. nov. 2025

Oppdragsnummer
23-0280/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Deichmans gate 7A, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Josefin Höjer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91509753
Forsikret i: If Skadeforsikkring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Oppussing og utbygge av bad 2015, utført av fagperson i enighet med daværende standard uten våtroms bevis: retting av gulv og vegger ved at sette opp nytt stenderverk, gulvvarme, tørketrommel med vannavrenning direkte i sluk, skap for kontroll av alle vannrør i leilighet, varmtvannsbereder (installert i bod i soverom) med avrenningsventil til sluk bad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppussing og utbygge av bad 2015, utført av fagperson i enighet med daværende standard uten våtroms bevis, materiale brukt innkjøpt fra Norfloor AS: Veria depron plater 3mm VR innvending hjørne VR utvendig hjørne VR rørmansjett 75-110mm VR rørmansjett 32-55mm VR rørmansjett 10-24mm VR slukmansjett joti sluk 17mm VR tetteband 25m Mapegum WPS Mapesil AC 110 manhatte fugemasse Ultracolor plus 110 fugemasse Keraflex maxi S1 Keracolor FF 110

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: kvittering på innkjøp og noen bilder av arbeidets utførende finnes

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadeeksperten, total oppussing inkl. maling av fasade og vindu av fasade og montering av balkong 2020 Kata Mata Design AS, Oppussing og brannsikring kjellere 2020 Alfa Varme & Pipeteknikk, Ny peis installert 2016 (Nordpeis, Ronda 160) Alfa Varme & Pipeteknikk, Installasjon av stålpiper i skorstein 2015

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ESS Installasjon AS, Bytte av innmat i sikringsskap, el dratt i rør bak stukkatur og i tak til lyspunkter i stue/gang/soverom, dimmere installert til de samme lyspunktene (trådløse) bytte av og installasjon av nye stikk (noe i alle rom foruten bad) 2021/2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: installert rør i rør på vannrør og nye avløpsrør på bad 2015 installert rør i rør på vannrør på kjøkken, nytt avløpsrør i benkskap (fra kum og oppvaskmaskin 2016 utført av faglært person på dugnad. ingen dokumentasjon medfølger. avløpsrør fra kjøkkengulv koblet til stamme i sameiet er ikke oppgradert.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheter over blev ombygget fra loftsboder til leilighet i 2008 av entreprenører. Byggemeldt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen feil observert

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen feil observert - tilsynsrapport utførst av brann og redningsetaten oslo kommune - ingen avvik funnet på fyringsanlegg, ingen behov for feiing av skorstein

---

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

Beskriv: noe fukt i kjeller med litt lukt som kan sette seg i tøy, oppfattes av meg som normalt i et bygg fra 1879.

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

Eventuell kommentar: ingen feil observert - normal bruksslitasje

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

Eventuell kommentar: ingen feil observert

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

Beskriv: Det har vart små sprekker i mur i bakgård, disse er reparert i 2025. Gulv, vegger innertak har skjeivheter - oppfattes av meg som normalt i et bygg fra 1879.

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

Beskriv: har opplevt tett sluk i kjøkken 1 gang, feil er rettet opp av rørlegger, og har ikke vart noen problem etter dette.

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

Eventuell kommentar: ikke observert

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

Eventuell kommentar: ingen feil observert

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

Eventuell kommentar: ingen feil observert

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra takstmann i samband med salg 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport fra takstmann i samband med salg 2025

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

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

Beskriv: Nabovarsel mottat om rivning av helt bygg i Hausmansgate 42A - ingen direkte påvirking på eiendom

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

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

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

Beskriv: Tidvis noe støy fra utleieleiligheet i 1:e etg. jeg har ikke vart direkte plaget av dette i min leilighet. Det er meldt in til plan og byggningsetaten om utleie i samme enhet som bryter mot sammeiets vedtekter og kan vare ulovlig.

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

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

Ja

Beskriv: Eventuell økning av TV avgift 100kr, ny avtale på TV/bredband vurderes bytte fra Telia til Vikenfiber, ca lik kostnad, men en oppgraderning av internett til fiber. Ingen andre planer vedtatt. Det er på sikt behov for noen oppgraderinger så som bytte av callinganlegg, felles sikringsskap og brannsentral.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0280/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Höjer, Josefin Kristina	2025-11-07

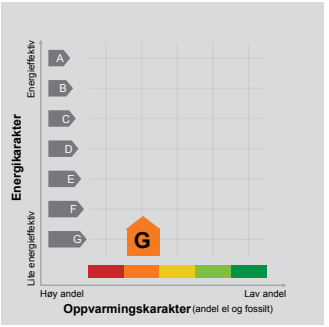
Identifikasjon

bankID Höjer, Josefin Kristina

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

ENERGIATTEST

Adresse	Deichmans gate 7A
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80474164
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-184699
Dato	28.10.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1879
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Sameiet Deichmans gt 7 A & B

Onsdag, 23.april. kl. 18:300 via TEAMS & personlig oppmøte

Deltakere	Fraværende
Marianne Ellefsrud (Styreleder)	Inger M. Fredheim (Eier av 2 leiligheter)
Josefin Höijer (styremedlem)	Taher Amer Deghayes
Jarle Jessen (styremedlem)	Odd Anders Wilhelmsen
My Thi Risvik	Bjørg Reidun Støvind
Ole Kristian Isdahl	Victor Christian Buch
Tamara Galas	Berit Ellefsrud (Eier av 2 leiligheter)
Julie Huru Urdahl	
Ieuan Tudur Peace	
Marianne Ellefsrud fullmakt Berit Ellefsrud	
Marianne Ellefsrud fullmakt Inger Marie Fredheim	

Agenda

1. Godkjenning av innkalling til generalforsamling
2. Valg av styre for Sameiet Deichmans gt 7
    - Jarle Jessen avslutter sitt verv.
    - Ønsker noen å stille som kandidat, vennligst kontakt Marianne Ellefsrud på mobil: +47 90689842 eller e-post: ellefsrudmarianne@gmail.com.
3. Godkjenning av regnskap for 2024
4. Ansvar knyttet til eierskap
5. Økte kostnader
    - Grunnet oppussing av vegg inn mot Deichmans gate 7, øker lånet med ca. 300 000,- kr
    - Telia TV kostnader øker
    - Andre faste utgifter som søppel, vann, avløp og forsikring
6. Forslag til framtidig utbedring / vedlikehold
    - Maling av trappoppgang B – Må utføres
    - Bytte av porttelefon – må utføres på et eller annet tidspunkt

    - Oppgradering av felles sikringsskap til automatsikring – satt på vent grunnet høye lånekostnader
    - Oppgradering av brannvarslingsanlegg – nødvendig oppgradering må gjøres om noe går i stykker, da det ikke lenger finnes reservedeler tilgjengelig
    - Sprekker i bakgårdvegg etter oppussing
7. Dugnad
    - Planlagt til 14. mai fra kl 1730 – 19:30
8. Revisjon av vedtekter
9. Eventuelt

Referat:

1. Godkjent innkalling til generalforsamling for 2024 - ingen mot kommentar

2. Styremedlemer er godkjent av generalforsamling å fortsette videre arbeid.
    a. Marianne er valgt til styreleder - (Verv 2 år) Ble i år gjenvalgt til 2 nye år
    b. Josefine styremedlem (Verv 1 år) Gjenvalgt til et nytt år.
    c. Jarle Jessen styremedlem (Verv 1 år). Avslutter sitt verv
    d. Ieuan Tudur Peace kandidat - Ble stemt inn som erstatter for Jarle Jessen. 10 av 12 har stemt positivt. 2 har ikke svart. (Verv 1 år)

3. Godkjent regnskap for 2024 - ingen mot kommentar.

4. Styre minner om alle har et ansvar holde fellesareal (trappeoppgang, postkasse, kjeller, bakgård og 1 meter ut fra ytre fasade) og trappeoppgang ryddig. Oppgaver som snømåking, gressklipping, vanne blomster, luke blomsterbed, koste bakgård & port osv må utføres av alle gjennom året. Vi har ikke vaktmestertjenete eller annen hjelp for å holde kostnadene nede i Sameiet. Vi baserer oss derfor på dugnadsarbeid fra alle gjennom hele året.

5. Grunnet renovasjon av gavelvegg inn mot Deichmans gt 5, må vi øke lånet med 300 000,- kr. Dette vil medføre en økning på felleskostnader. Nøyaktig som vil vi komme tilbake til når lånet blir aktivert. Vi må også øke Tv/internett kost med ca 100 kr per beboer da vi betaler inn for lite, men vi jobber med å få en bedre avtale med Telia. Innhentet trappevask tilbud som ble godkjent i møte med oppstart så raskt som mulig. Kost fordels per leilighet. I år vil dette koste ca 102 per leilighet per måned

6. Utbedring /vedlikehold
    a. Maling av trappoppgang B vil bli utført i år i form av dugnad. Styre vil kjøpe inn maling som vil være tilgjengelig for alle når man har mulighet til å bidra.
    b. Bytte porttelefon vil bli satt på vent så lenge det lar seg gjøre, men vi har allerede en leilight hvor porttelefonen ikke virker som den skal og systemet er for gammelt for vedlikehold.
    c. Oppgradering av felles sikringsskap til automat sikring vil bli satt på pause på grunn av økte felleskostnader fra høye kommunale avgifter og renter.

d. Oppgradering av brannvarslingsanlegg vil bli satt på pause så lenge det lar seg gjøre. Anlegget vil byttet ved neste reparasjon da ikke lenger finnes reserve deler.
e. Pris for oppussing av endevegg inn mot Deichmans gt 5 er innhentet. Styre har besluttet å rehabilitere veggen da tiden er inn.

7. Dugnad vil være onsdag 14 mai fra kl 17:30. (Kom så fort dere har mulighet) Det er en forventning at alle stiller på dugnaden så langt det er mulig. Styre vil handle grillmat (pølser) som vi avslutter dugnaded med om været tillater det.

8. Eventuelt
   a. Styret understrekker viktigheten å bytte batterier i tilleggsmonterte brannvarslere hvert år og samt vedlikeholde brannsluknings apparatet i henhold til regelverket. Alle leiligheter skal være utstyr med ett pulver apperat. Styre anbefaler også innkjøp av branntepper i alle leiligheter. Vedlikehold og sjekk skal utføres hvert år. Eier av utleie leilighet har ansvar for at leilightene følger brannvern reglene.
   b. Viktig at alle er med på fjerne grafiti på fasden så raskt som mulig. Graftien tiltrekker mer grafiti & øderleggelse av husveggen. Man kan kjøpe grafiti fjerner hos Jernia som fungere ganske bra. Tilbakebetaling for utlegg kan gjøres via VIBBO for alle eiere. Ved store grafti har vi en avtale med Stopp Grafiti som vi kan kontakte og de kommer å vasker veggen. Kontakt informasjon er Vidar Atne vidar.at@online.no. De kommer normalt set innen 24 timer så lenge været tilater det. Det kan ikke være minus grader ute den dagen de vasker samt noen dager etter.
   c. Eksisterende vedtekter vil bli oversatt til engelsk og norsk. Vedtektene er også på høring for muligens nødvendige endringer. Endringer send til Marianne Ellefsrud - ellefsrudmarianne@gmail.com

Møte avsluttet klokken 20:00

Møteleder **Protokollvitne -** Ole Kristian Isdahl



Marianne Ellefsrud

Internal

SAMEIET DEICHMANSGATE 7
ORG.NR. 992 786 302, KUNDENR. 3802

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	723 312	673 818	0	0
Andre inntekter		0	711	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**723 312**	**674 529**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-25 348	-24 071	0	0
Konsulenthonorar		0	-375	0	0
Drift og vedlikehold	3	-34 521	-35 921	0	0
Forsikringer		-91 040	-71 081	0	0
Kommunale avgifter	4	-167 988	-148 113	0	0
Energi/fyring		-21 244	-30 718	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-86 499	-82 413	0	0
Andre driftskostnader	5	-8 613	-7 724	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-435 253**	**-400 416**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**288 059**	**274 113**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	9 605	4 609	0	0
Finanskostnader	7	-142 936	-138 498	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-133 331**	**-133 889**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**154 728**	**140 224**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		154 728	140 224		

SAMEIET DEICHMANSGATE 7
ORG.NR. 992 786 302, KUNDENR. 3802

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 874	7 956
Kundefordringer		-781	781
Forskuddsbetalte kostnader		22 206	45 200
Driftskonto OBOS-banken		213 311	222 072
SUM OMLØPSMIDLER		**242 609**	**276 009**
SUM EIENDELER		**242 609**	**276 009**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-1 623 177	-1 777 905
SUM EGENKAPITAL		**-1 623 177**	**-1 777 905**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	1 851 918	1 996 542
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 851 918**	**1 996 542**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 940	5 146
Leverandørgjeld		2 185	28 161
Påløpte renter		743	12 670
Påløpte avdrag		0	11 395
SUM KORTSIKTIG GJELD		**13 868**	**57 372**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**242 609**	**276 009**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Deichmansgate 7

Marianne Ellefsrud Josefin Höjer Jarle Prip Jessen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	648 576
TV	74 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**723 312**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 779
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 034
Kostnader dugnader	-1 561
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 521**

NOTE: 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-85 982
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-78 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-167 988**

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 499
Andre fremmede tjenester	-216
Andre kontorkostnader	-602
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 182
Velferdskostnader	-1 984
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-8 613**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 199
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 406
SUM FINANSINNTEKTER	**9 605**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-31 978
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-110 929
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	**-142 936**

NOTE: 8
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 9
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2016	-983 391	
Nedbetalt tidligere	515 438	
Nedbetalt i år	89 252	
		-378 701
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-875 000	
Nedbetalt tidligere	-653 589	
Nedbetalt i år	55 372	
		-1 473 217
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 851 918**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Deichmansgate 7

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	723 312	0	-723 312	100 %
Sum driftsinntekter	**723 312**	**0**	**-723 312**	**100 %**
Driftskostnader				
Regnskapsførerhonorar	-25 348	0	25 348	100 %
Drift og vedlikehold	-34 521	0	34 521	100 %
Forsikringer	-91 040	0	91 040	100 %
Kommunale avgifter	-167 988	0	167 988	100 %
Energi/fyring	-21 244	0	21 244	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-86 499	0	86 499	100 %
Andre driftskostnader	-8 613	0	8 613	100 %
Sum driftskostnader	**-435 253**	**0**	**435 253**	**100 %**
Driftsresultat	**288 059**	**0**	**-288 059**	**100 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 605	0	-9 605	100 %
Finanskostnader	-142 936	0	142 936	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-133 331**	**0**	**133 331**	**100 %**
Årsresultat	**154 728**	**0**	**-154 728**	**100 %**

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Ole Kristian Løvås Isdahl
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: o.isdahl@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0280/25 . Vår ref.: 3802-1-09 Dato: 28.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Deichmansgate 7
Organisasjonsnr:	992786302
Seksjonseier:	Höjer, Josefin Kristina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Deichmansgate 7a, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	208
Bnr.	150

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 956923.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207539198
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	307 374,00
Innfrielsesdato:	30.07.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208537482
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 739 945,00
Innfrielsesdato:	30.08.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 820,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV-pakke	519,00	617,00 fra 01.01.2026
Trappevask	102,00	
Felleskostnader	5 199,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	851,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 666,-
Annen formue:	20 334,-
Gjeld:	164 106,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207539198
Restsaldo:	27 236,02
Kapitalkostnader:	889,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208537482
Restsaldo:	154 185,54
Kapitalkostnader:	1 451,61
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 421,56,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Marianne Ellefsrud pr. e-post ellefsrudmarianne@gmail.com

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: deichmansgt_7_sameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Oslo

Utskriftsdato: 07.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/150 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Deichmans gate 7A 0178 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 179 855,55
Fakturamottaker:	Sameiet Deichmansgate 7 Deichmansgate 7 0178 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Deichmans Gate 7 A-B Sameiet	Totalt	NOK 179 855,55

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	2 916,00
Renovasjonsgebyr	81 411,39
Vann- og avløpsgebyr	95 528,16
Totale avgifter	**179 855,55**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 07.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/150/0/9 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Deichmans gate 7A 0178 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Höjer Josefin Kristina Deichmans gate 7a 0178 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Höjer Josefin Kristina	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Linjesymboler

- Planens avgrensing
- Markagrense
- Bestemmelsesgrense
- Fjernveg i dagen
- Fjernveg i tunnel
- Jernbane i dagen
- Jernbane i tunnel
- Sporveg i dagen
- Sporveg i tunnel
- Farled
- Fjernveg i dagen (ikke juridisk objekt)
- Fjernveg i tunnel (ikke juridisk objekt)
- Lokkoverbygning (ikke juridisk objekt)
- Lokkoverbygning/tunnel (ikke juridisk objekt)
- Sporveg (ikke juridisk objekt)
- Mulig banetrasé (ikke juridisk objekt)

Punktsymboler

- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidige kollektivknutepunkt
- Eksisterende T-banestasjoner/jernbanestasjoner (ikke juridisk objekt)
- Fremtidige T-banestasjoner/jernbanestasjoner (ikke juridisk objekt)

Marka

- Fremtidig turvei/turdrag
- Fremtidig aktivitetssone marka

Plankart 2-2

Sikringssoner

- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen

Faresoner

- Ras- og skredfare (kvikkleire)
- Ras- og skredfare (steinsprang)
- Flomfare (stormflo)
- Flomfare (elveflom)
- Annen fare (deponi)

Tegnforklaring Kommuneplan

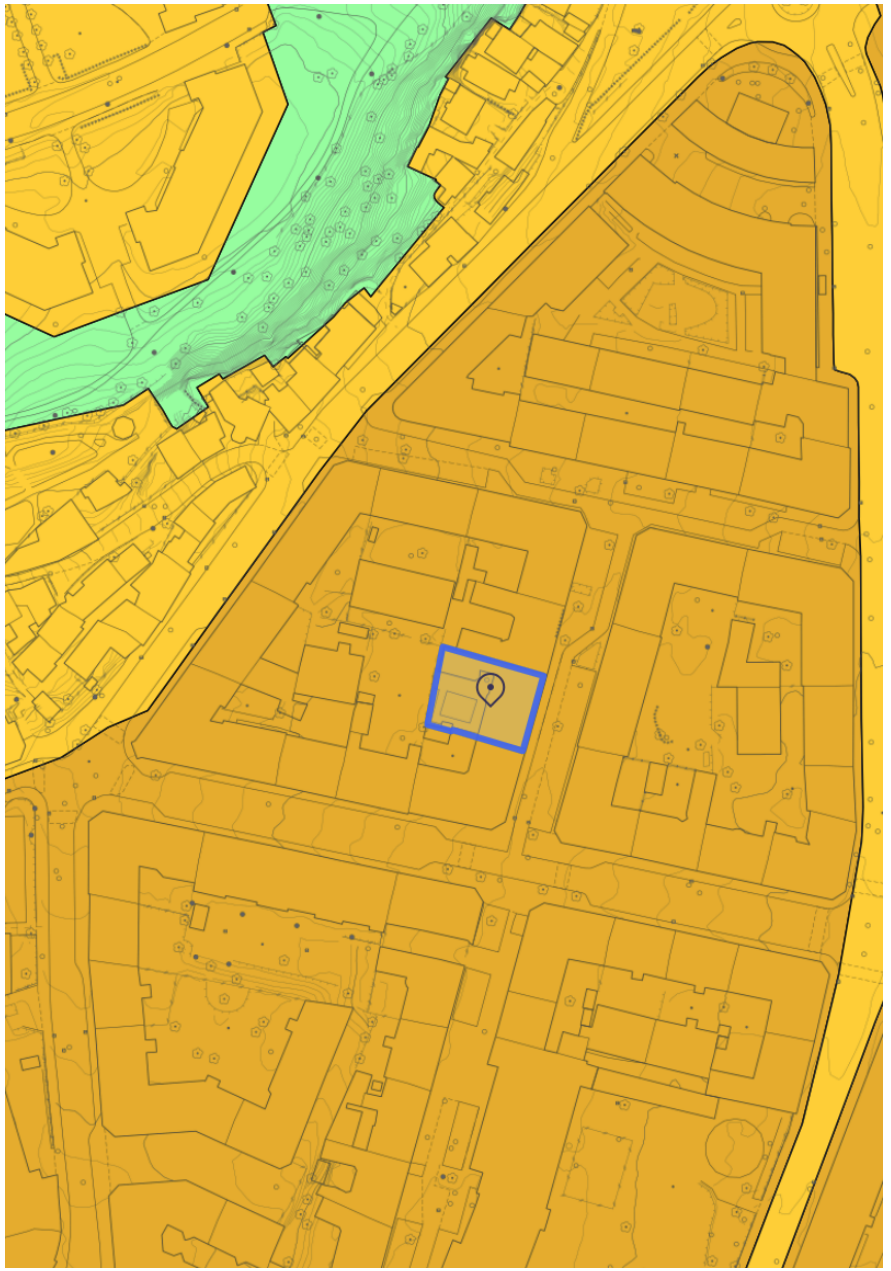
Plankart 1-2

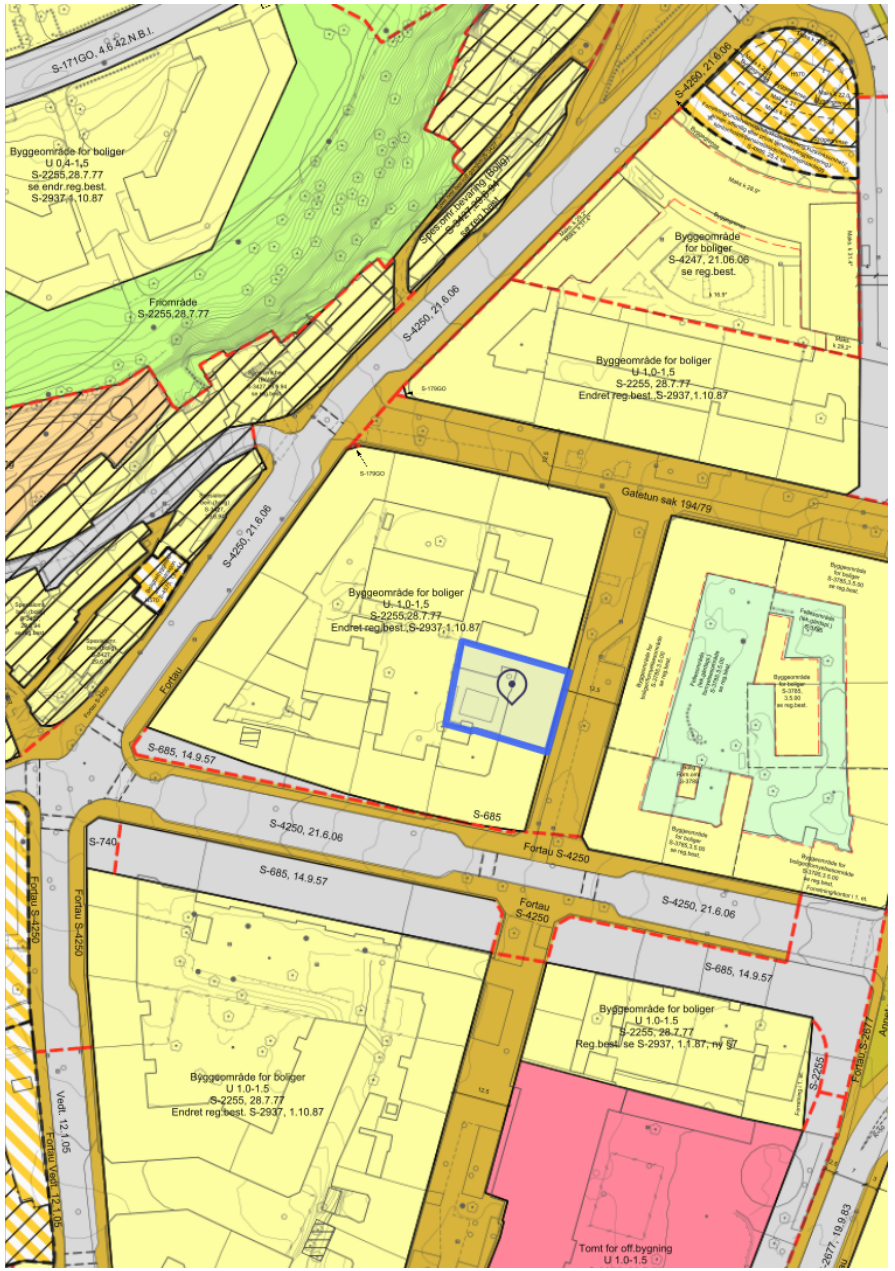
Arealformål

- Eksisterende bebyggelse og anlegg
- Fremtidig bebyggelse og anlegg
- Eksisterende bane
- Eksisterende havn
- Fremtidig havn
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Eksisterende grøntstruktur
- Fremtidig grøntstruktur
- Forsvaret
- Eksisterende LNF-areal
- Fremtidig LNF-areal
- Fremtidig spredt boligbebyggelse
- Fremtidig spredt fritidsbebyggelse
- Eksisterende bruk og vern av sjø og vassdrag
- Eksisterende farled
- Eksisterende småbåthavn
- Fremtidig småbåthavn
- Eksisterende naturområde
- Eksisterende friluftsområde

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter pbl.
- Krav om felles planlegging (områderegulering)
- Krav om felles planlegging
- Omforming (kabling høyspentledninger)
- Omforming (trafostasjoner)




S-171GO, 4.6.42.N.B.I.
Byggeområde for boliger
U 0,4-1,5
S-2255,28.7.77
se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255,28.7.77
S-4250, 21.6.06
Byggeområde
for boliger
S-4247, 21.06.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
S-179GO
Gatetun sak 194/79
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Fortau
S-685, 14.9.57
S-685
S-740
S-4250, 21.6.06
Fortau S-4250
Fortau
S-4250
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. se S-2937, 1.1.87, ny gr
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Vedt. 12.1.05
Fortau Vedt. 12.1.05
S-2655
Fortau S-2677
Tomt for off.bygning
U 1,0-1,5


Planer etter eldre lovverk
Byggeområder
Bolig m.tilh. anlegg
Garasje i boligområde
Forretning m.tilh.anlegg
Forretning og kontor
Kino og teater
Bevertningslokale
Hotell og herberge
Kontor m.tilh.anlegg
Bolig-forr.-kontor
Forr.-kontor-offentlig
Forr.-kontor-industri
Kontor-bolig
Forr.-bolig
Forr.-industri
Forr.-offentlig
Kontor-offentlig
Bolig-offentlig
Offentlig-allmennyttig
Industri m.tilh.anlegg
Lager m.tilh.anlegg
Verksted m.tilh.anlegg
Offentlig bygning m.tilh.anlegg
Helse- og sosialinstitusjon
Skole m.tilh.anlegg
Kirke m.tilh.anlegg
Televerk m.tilh.anlegg
Forsvaret m.tilh.anlegg
El-verk. m. tilh. anlegg
Postverk m.tilh.anlegg
Barnehage m.tilh.anlegg
Ambassade m.tilh.anlegg
Privat institusjon
Privat skole
Kolonihage
Fritidsbolig-hytte
Garasje
Bensinstasjon
Landbruksområder
Skogbruk
Jordbruk
Gartneri
Offentlig trafikkområder
Offentlig kjørebane-veigrunn
Annet veiareal
Fortau
Skulder-bankett
Holdeplass for buss-trikk-taxi
Kollektivfelt-kollektivgate
Gatetun-gågate
Offentlig gang-/sykkelvei
Parkering-uttartsparkering
Rutebilstasjon-terminal
Område avsatt til sporvogn-trikk
Område avsatt til jernbaneformål
Torg
Område avsatt til havneformål
Kai
Friområder
Friområde-park
Turvei-skiløype
Idretts-/sportsanlegg
Anlegg for lek og opphold
Leirplass-campingplass
Småbåthavn
Lek-opphold-sport
Fareområder
Høyspenningsanlegg
Lagring av miljøavfall
Underjordisk anlegg
Spesialområder
Friluftsområde
Naturvernområde
Campingplass
Parkbelte i industristrøk
Grav- og urnelund
Golfbane
Vann- og avløpsanlegg
Fjernvarmeanlegg
Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
Søppelfyllplass
Underjordisk anlegg (45 grader skravur)
Frisiktsone
Anlegg i sjøen-fiskebruk
Stonbrudd masseuttak
Televerkanlegg
Spesialområde privat vei
Spesialområde bevaring bolig
Spesialområde bevaring forretning
Spesialområde bevaring kontor
Spesialområde bevaring industri
Spesialområde bevaring blandet
Spesialområde bevaring offentlig
Spesialområde bevaring allmennyttig
Spesialområde bevaring friområde
Spesialområde bevaring annet
Spesialomr. bev. offentlig-allmennyttig
Spesialområde bevaring avkjørsel
Spesialområde bevaring parkering
Spesialområde bevaring lekeplass
Spesialområde bevaring gangareal
Spesialomr. bev. annet underformål
Fellesområder
Felles avkjørsel
Felles parkering
Felles lekeareal
Felles gangareal
Felles gårdsplass
Felles garasjeanlegg - p-hus
Felles underjordisk anlegg
Linjer / symboler
Planavgrensing
Grense for foreløpig plan
Formålavgrensing
Ajourføring pågår
Regulert eiendomsgrense
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Frisiktlinje
z z Eiendomsgrense som oppheves
Støyskjerm
Beregnet senterlinje vei
Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt
Regulert parkeringsfelt
Bygningens plassering i beb.plan
Eks.beb. som inngår i planen
Bygning som forutsettes revet
Intern gangvei
Underjordisk anlegg
Regulert kommunegrense
Regulert skoggrense
Regulert u-gradgrense
Vedtaksbegrensning
inn-/utkjøring
Regulert nytt tre
Eksisterende tre som skal bevares
Møneretning
25.00 Brødde på vei (målsetting)
Kplan, plangrense
Kplan, markagrense

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	150		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
120445 [redacted]	Roger Støvind		1/5
230449 [redacted]	Ronny Støvind		1/5
190661 [redacted]	Freddy Støvind		1/5
160347 [redacted]	Berit Ellefsrud		1/5
301143 [redacted]	Inger Fredheim		1/5

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	41		11	B	75		21				31			
2	B	84		12	B	75		22				32			
3	B	54		13				23				33			
4	B	41		14				24				34			
5	B	84		15				25				35			
6	B	78		16				26				36			
7	B	41		17				27				37			
8	B	84		18				28				38			
9	B	78		19				29				39			
10	B	42		20				30				40			
SUM BRØK		627		SUM BRØK		150		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 777 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 777

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 172115 Tinglyst: 28.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

Rettet opp etter avtale med Arne Berg 12.12.08 Kjell Eimer

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 2/11-05	Roger Støvind	Roger Støvind	
Oslo 2/11-05	Ronny Støvind	Ronny Støvind	
Oslo 8/11-05	Freddy Støvind	Freddy Støvind	
Oslo 2/11-05	Berit Ellefsrud	Berit Ellefsrud	
Oslo 2/11-05	Inger Fredheim	Inger Fredheim	

MOTTATT
08 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
~~Oslo~~		~~Freddy Støvind~~
~~Oslo~~		~~Berit Ellefsrud~~
~~Oslo~~		~~Roger Støvind~~

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	150		1-12	i Oslo kommune

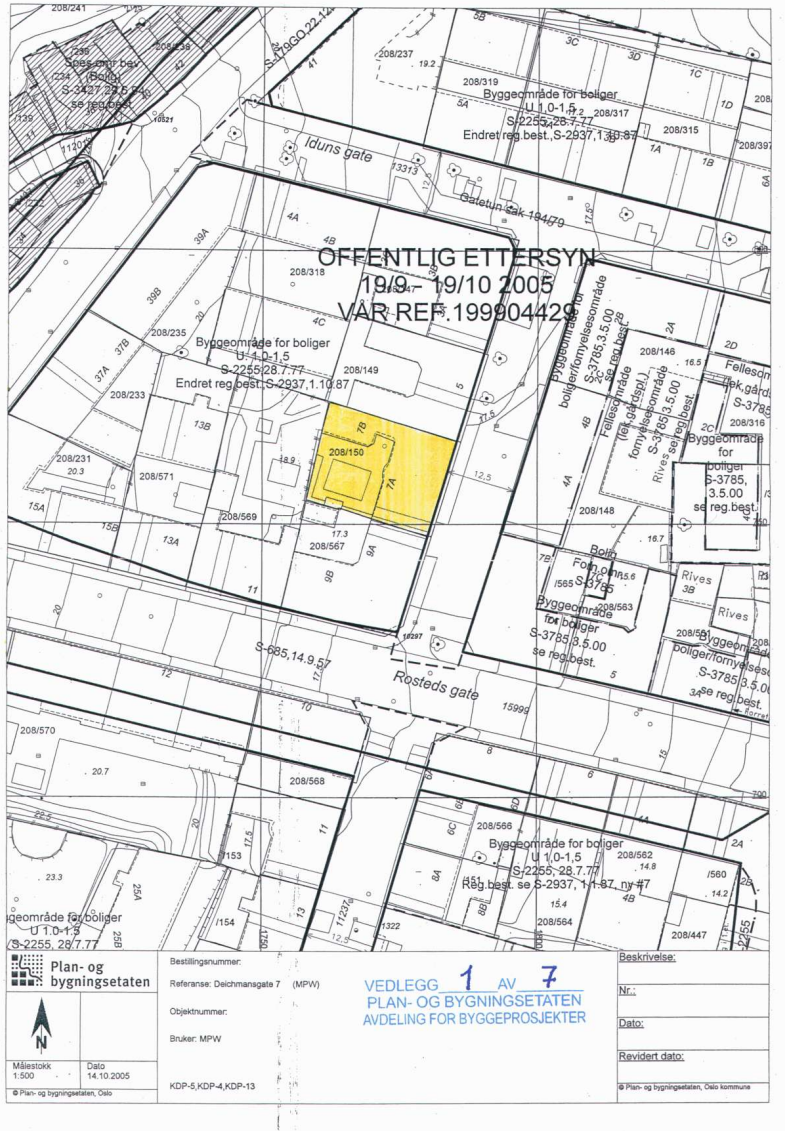
Dato	Underskrift	Stempel
13/2-2008	Arne Sylvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

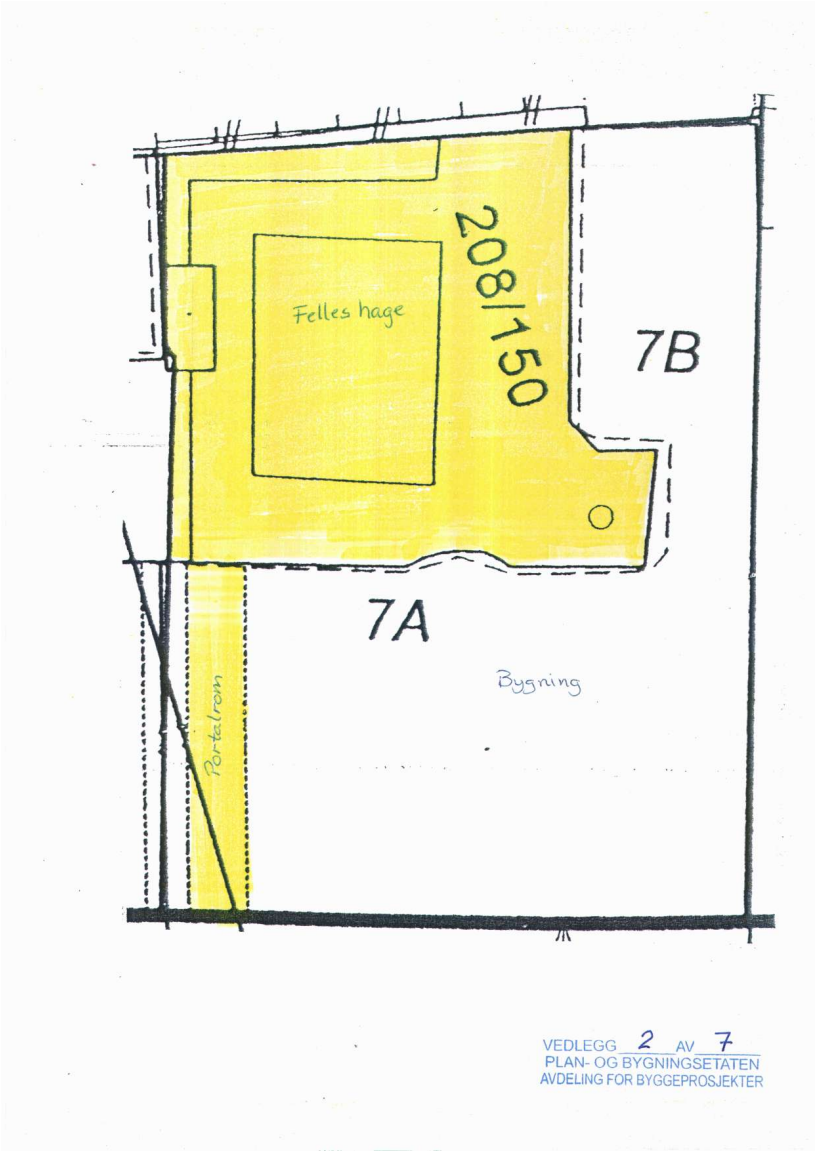
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

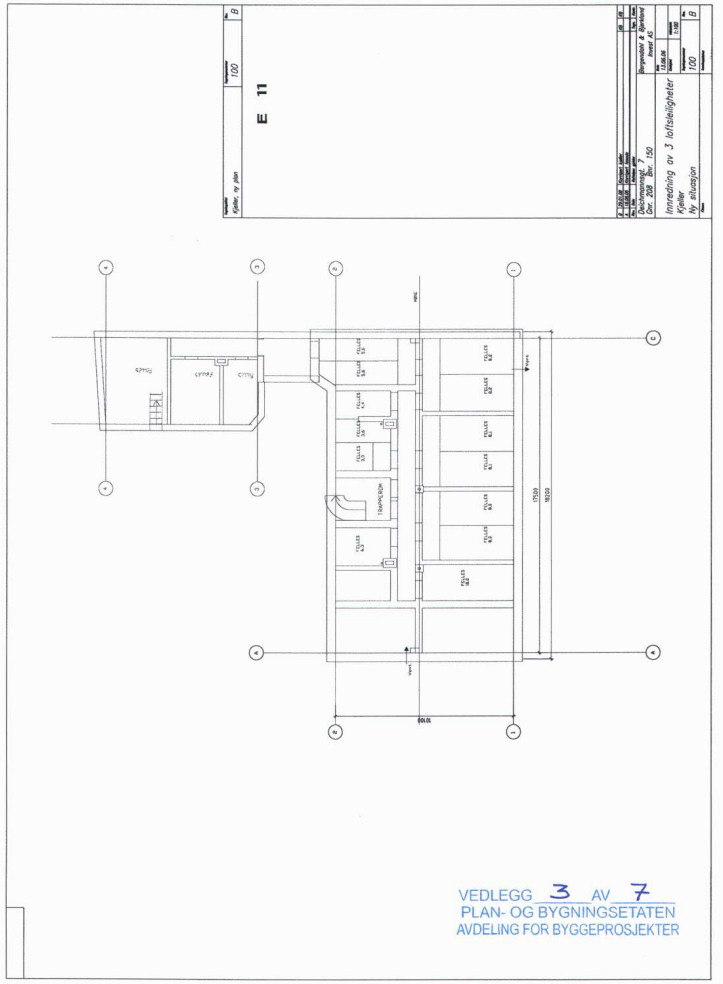
MOTTATT
08 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

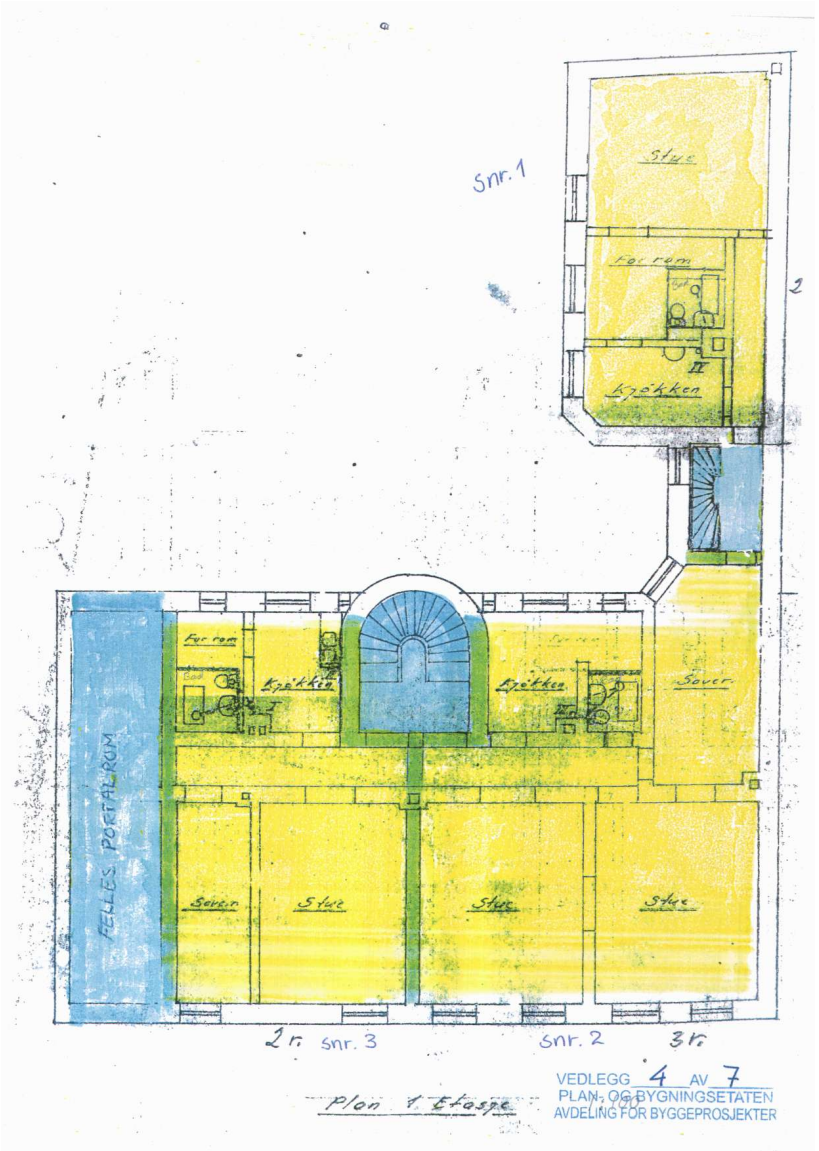


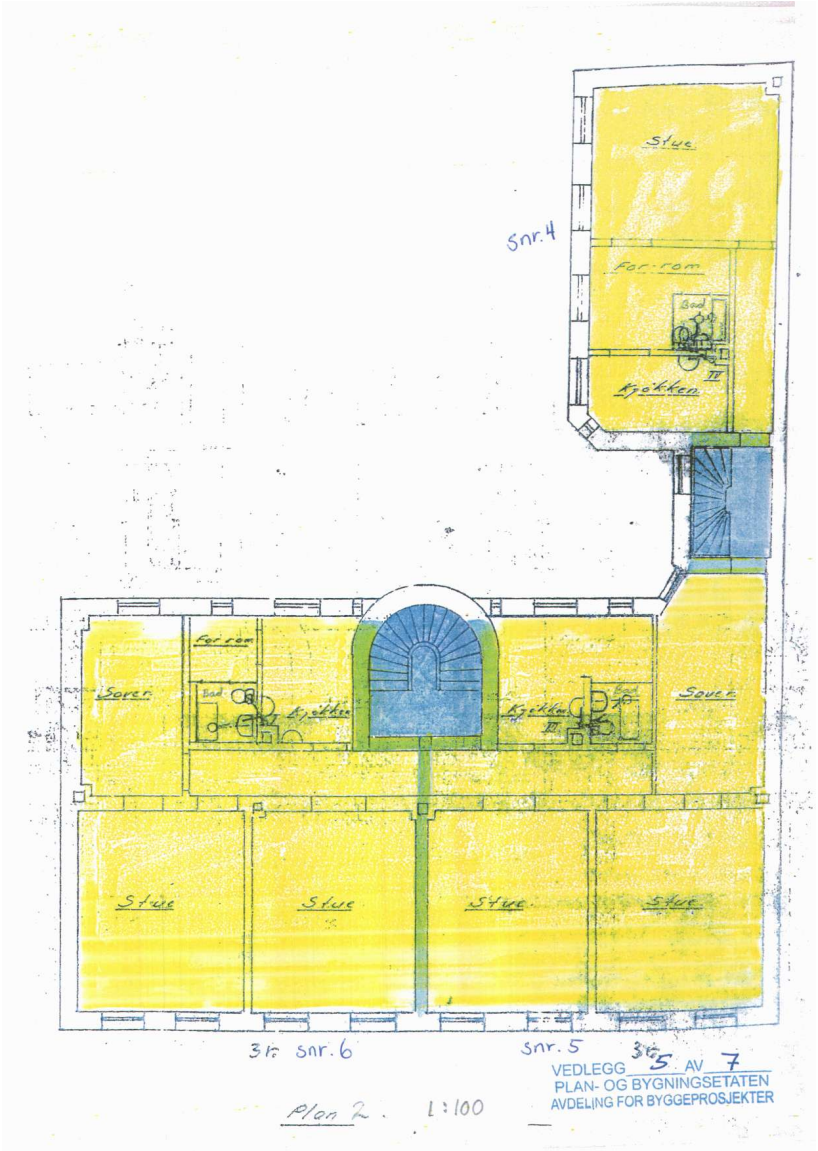


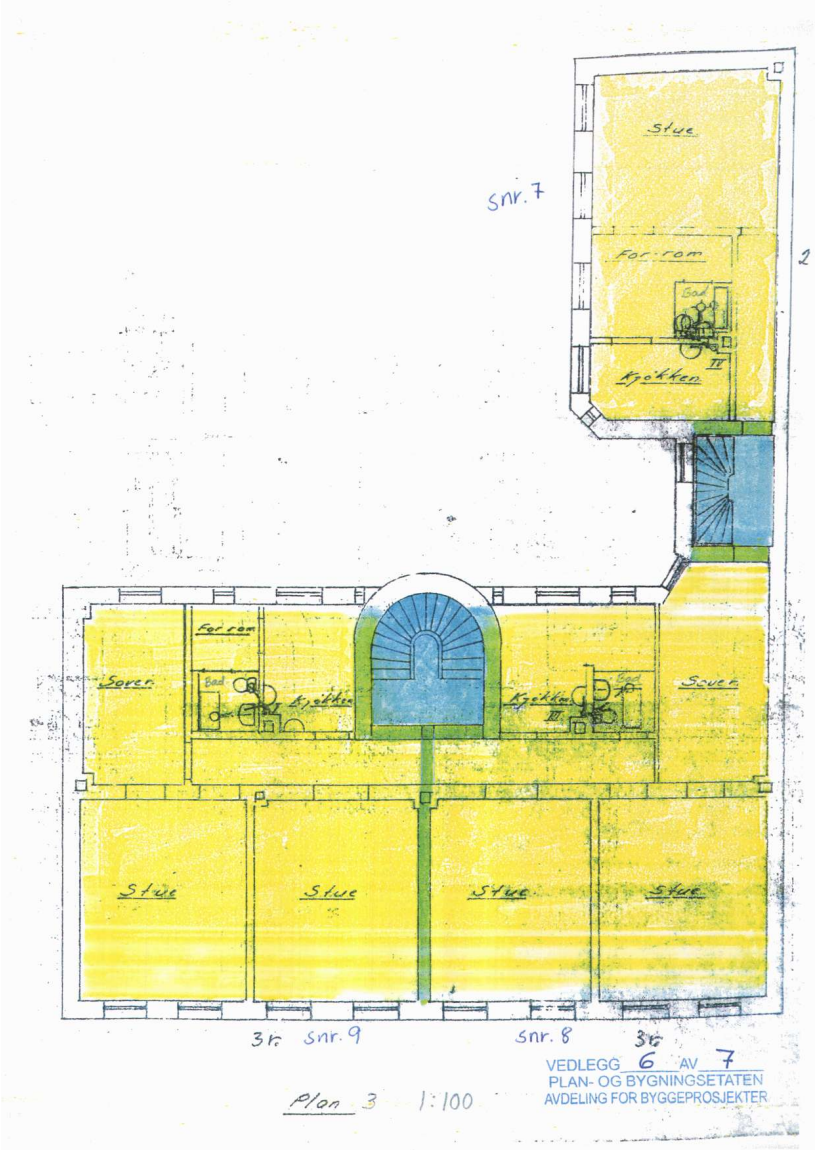
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

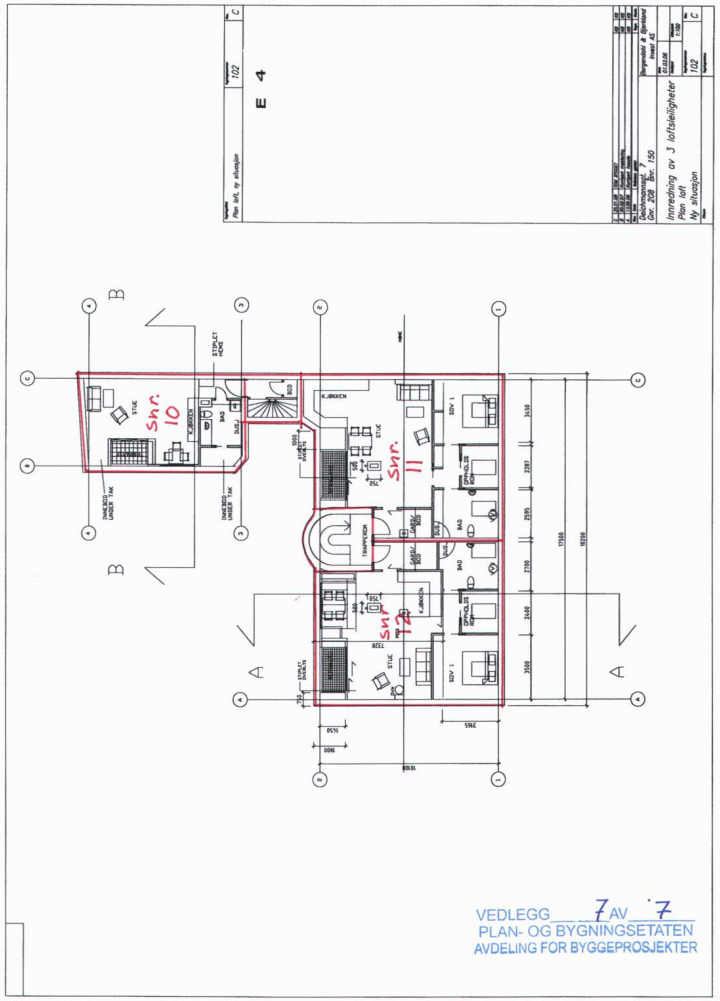


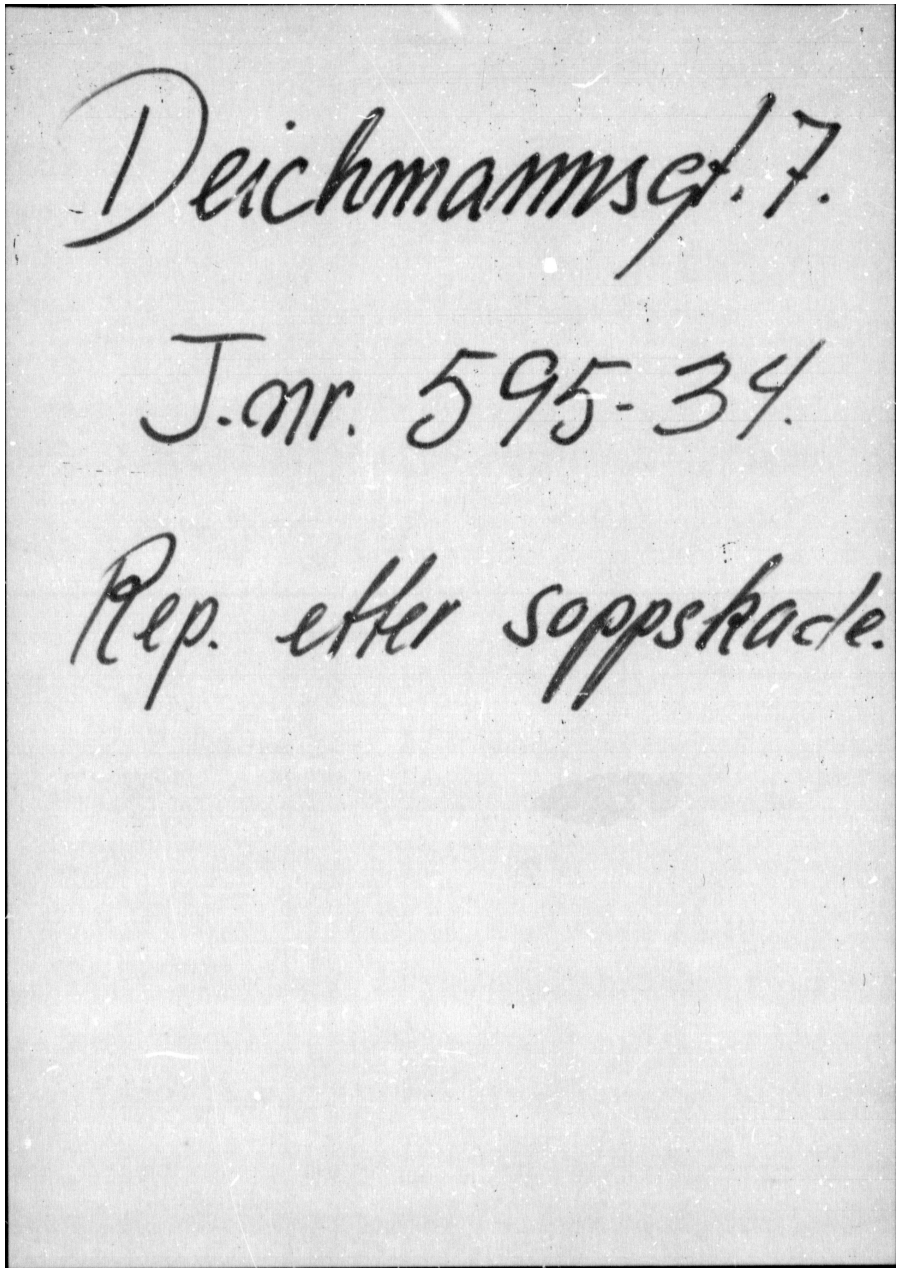
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


snr. 1
Stue
For rom
Kjøkken
2
For rom
Kjøkken
Kjøkken
Sover
FELLES POSTALROM
Sover
Stue
Stue
Stue
2 r. snr. 3
snr. 2
3 r.
Plan 1. Etasje
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


snr. 4
Stue
For rom
Bad
Kjøkken
For rom
Sover
Kjøkken
Kjøkken
Sover
Stue
Stue
Stue
Stue
3 r. snr. 6
snr. 5
3 r.
Plan 2. 1:100
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

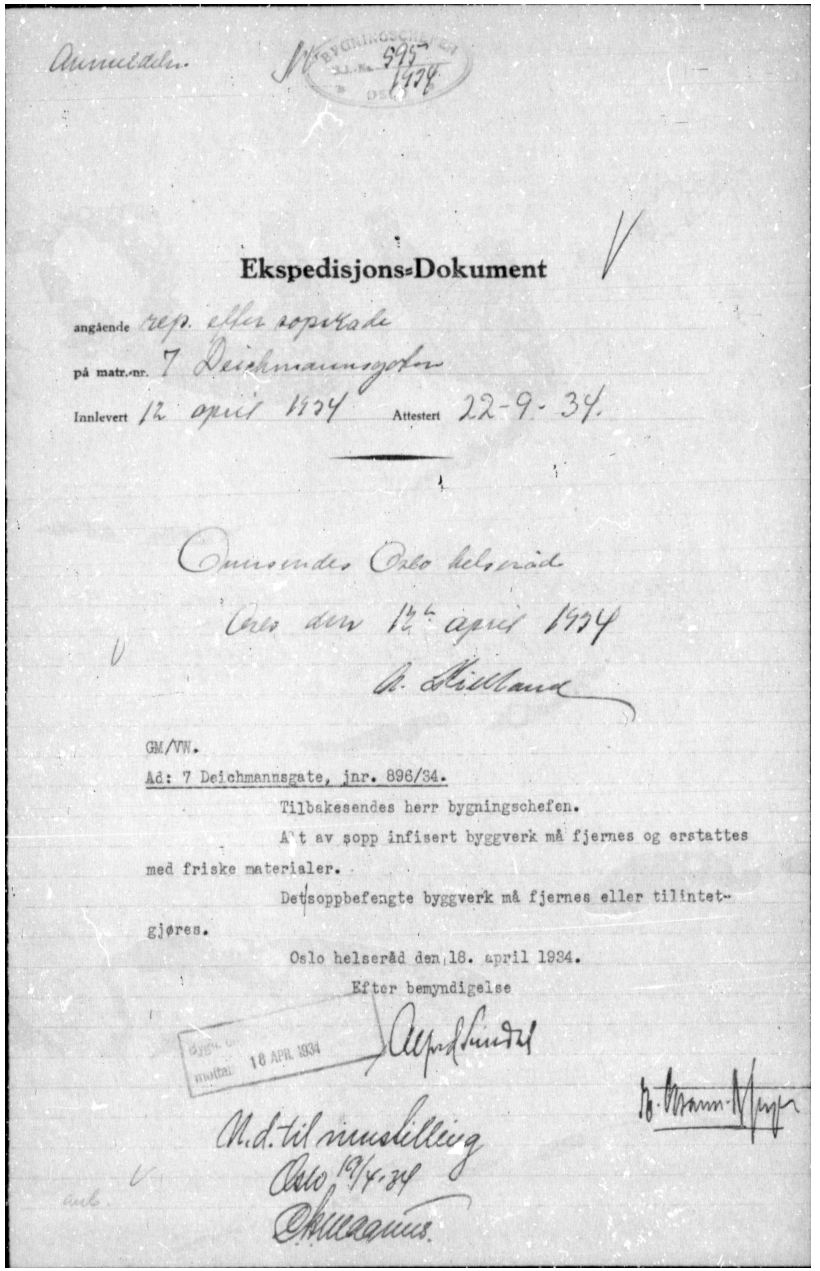

Stue
snr. 7
For.rom
Bad
Kjøkken
2
For.rom
Bad
Kjøkken
Sover
Kjøkken
Sover
Stue
Stue
Stue
Stue
3r.
snr. 9
snr. 8
3r.
Plan 3
1:100
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


E 4
Innredning av 3 leilighetene
Plan loft
Ny situasjon
B
A
snr. 10
snr. 11
snr. 12
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Deichmannsgt. 7.

J.nr. 595-34.

Rep. etter soppskade.


Anmeldelse. BYGNINGSSENTRALEN 595 1934

Ekspedisjons-Dokument V

angående Rep. etter soppskade

på matr.-nr. 7 Deichmannsgaten

Innlevert 12 april 1934 Attestert 22-9-34.

Overrendes Oslo helseråd

Oslo den 12te april 1934

O. Skilland

GM/VW.

Ad: 7 Deichmannsgate, jnr. 896/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Alt av sopp infisert byggverk må fjernes og erstattes med friske materialer.

Detsoppbefengte byggverk må fjernes eller tilintetgjøres.

Oslo helseråd den 18. april 1934.

Efter bemyndigelse

OSLO BYGNINGSSENTRALEN INNGÅTT 18 APR. 1934

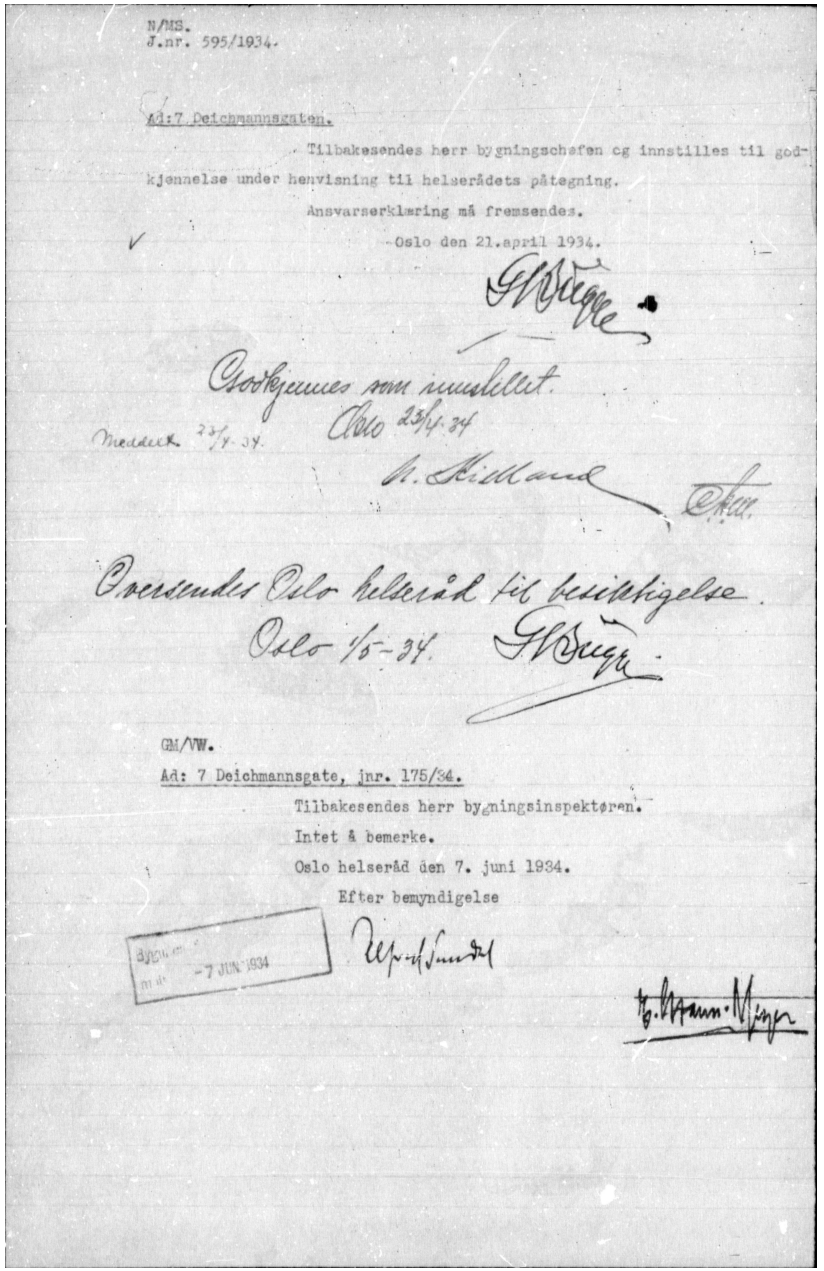
Alfred Sinding

H. Mann-Hansen

N.d. til vinnskilleleg

Oslo 19/4-34

O. Skilland



N/MS.
J.nr. 595/1934.

Ad:7 Deichmannsgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring må fremsendes.

Oslo den 21.april 1934.

G.Bugge

Godkjennes som innstillet.
Oslo 23/4-34
Meddelt 23/4-34.
A. Kiilland
Ekspl.

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse.
Oslo 1/5-34. G.Bugge

GM/VW.
Ad: 7 Deichmannsgate, jnr. 175/34.

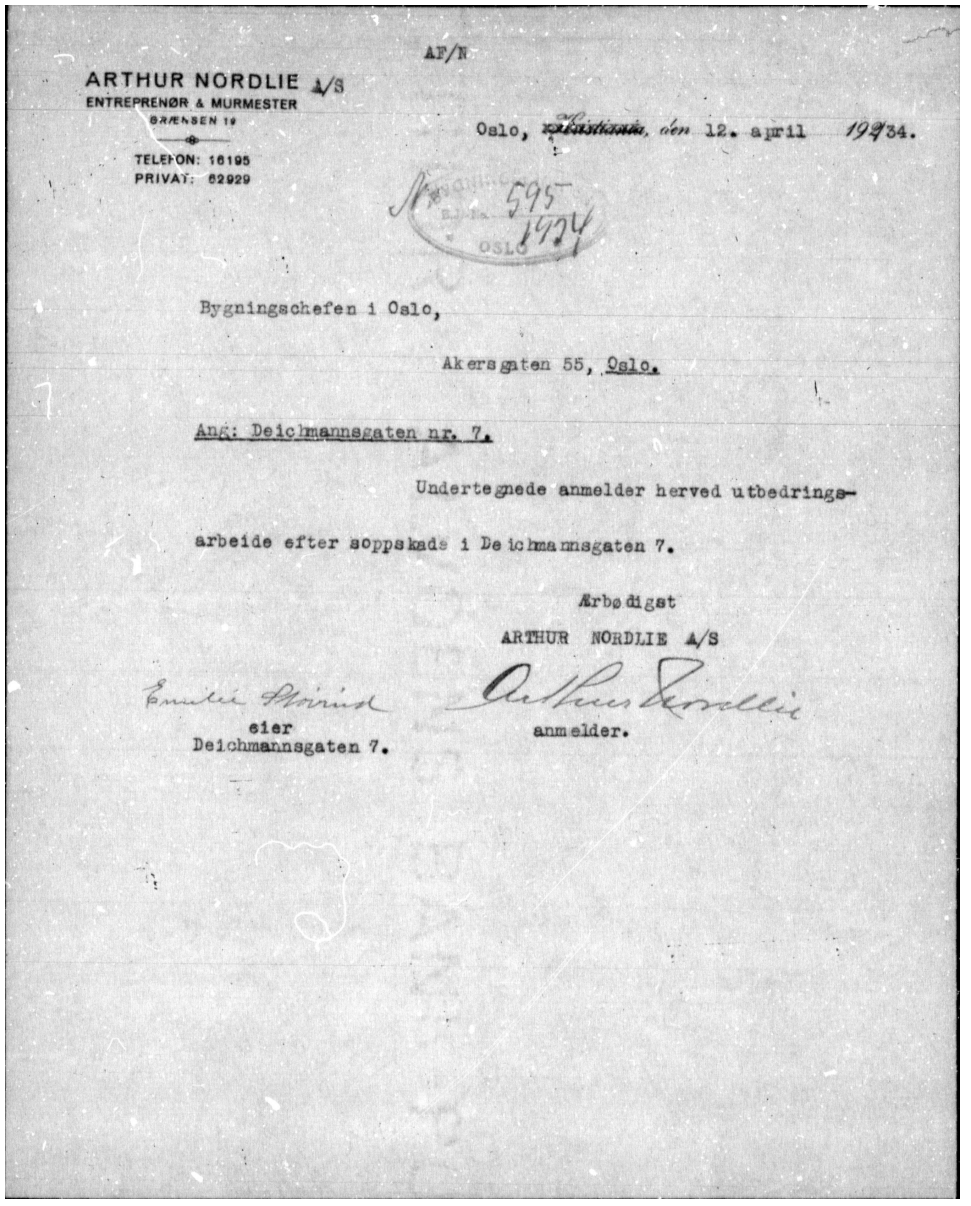
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 7. juni 1934.

Efter bemyndigelse

Bygningsinspektøren mottatt - 7 JUN 1934



AF/N

ARTHUR NORDLIE A/S
ENTREPRENØR & MURMESTER
GRÆNSEN 19
TELEFON: 16195
PRIVAT: 62929

Oslo, ~~Kristiania~~, den 12. april 1934.

Nr. 595 1934 OSLO

Bygningschefen i Oslo,

Akersgaten 55, Oslo.

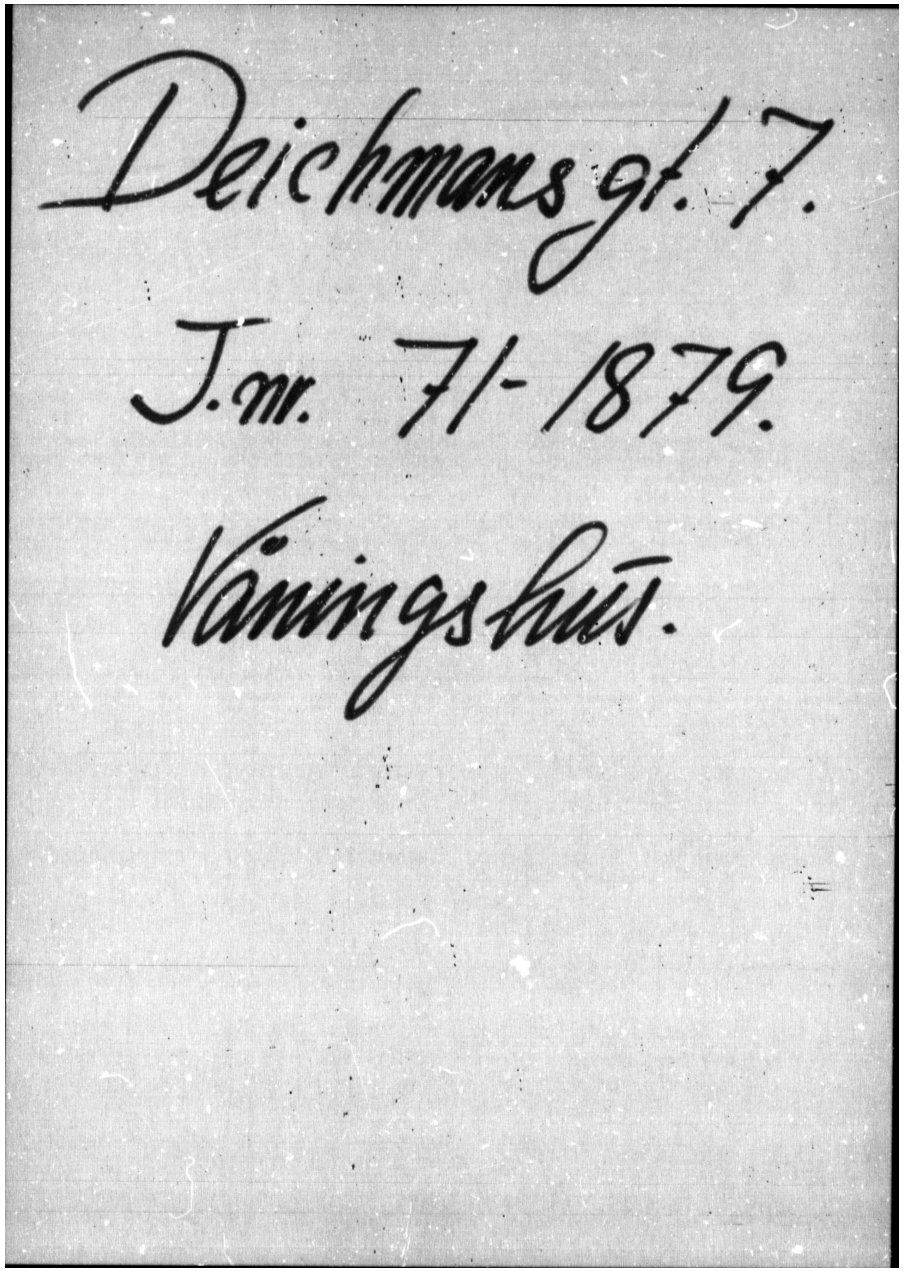
Ang: Deichmannsgaten nr. 7.

Undertegnede anmelder herved utbedringsarbeide efter soppskade i Deichmannsgaten 7.

Ærbødigst
ARTHUR NORDLIE A/S

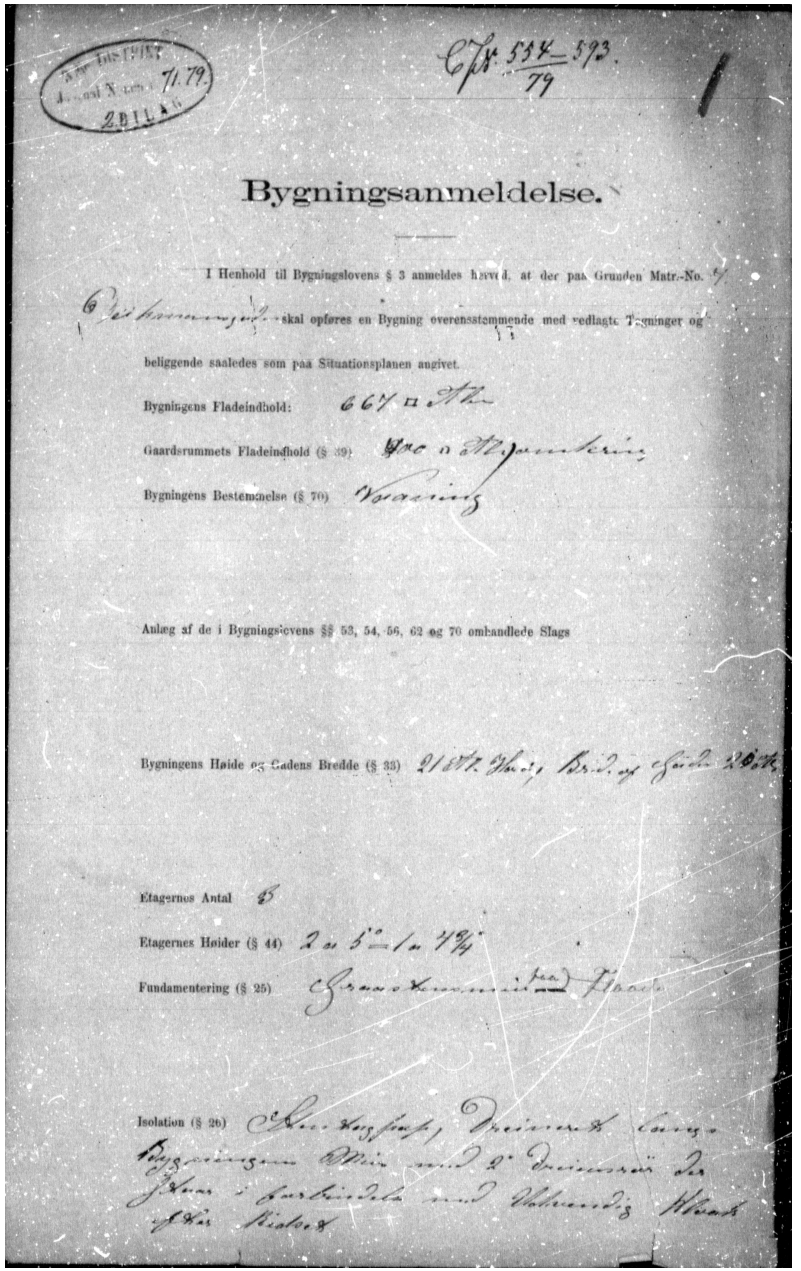
Emilie Storvik
eier
Deichmannsgaten 7.

Arthur Nordlie
anmelder.


Deichmans gt. 7.

J. nr. 71-1879.

Vånings hus.


Cfr. 534-593/79

71.79.

1

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 6

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 667 □ Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 470 □ Alen Reparteres

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelses

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

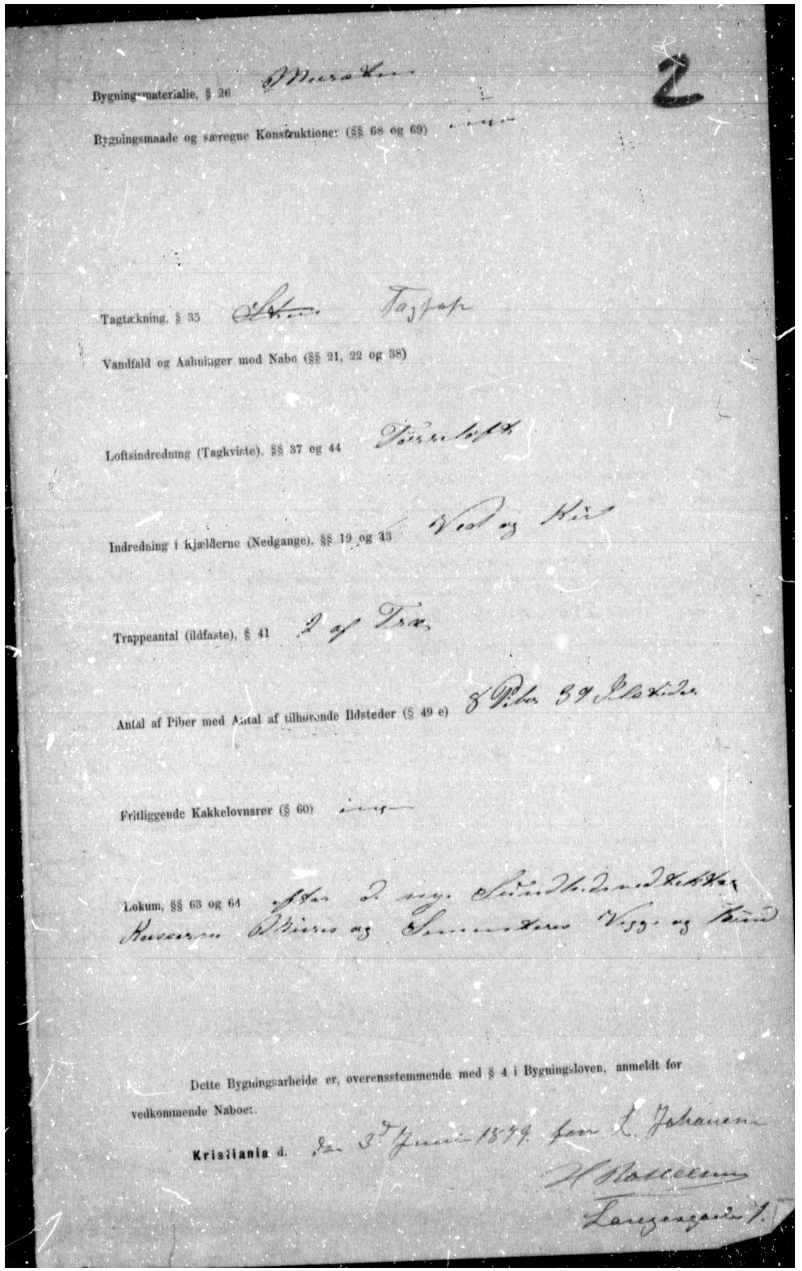
Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 21 Alen Høide, Bred. af Gade 20 Alen

Etagernes Antal 5

Etagernes Høider (§ 44) 2 a 5 — 1 a 4¾

Fundamentering (§ 25) Granitmurene paa Fjeld

Isolation (§ 26)



Bygningsmateriale, § 26 Murst.

2

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner: (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Skifer Tagpap

Vandfald og Aabninger med Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste). §§ 37 og 44 Kviste tillst

Indredning i Kjælderne (Nedgange). §§ 19 og 43 Ved og Kit

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 af Dra.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 8 Pibe 39 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 Ifølge 2 nye Situationskarter

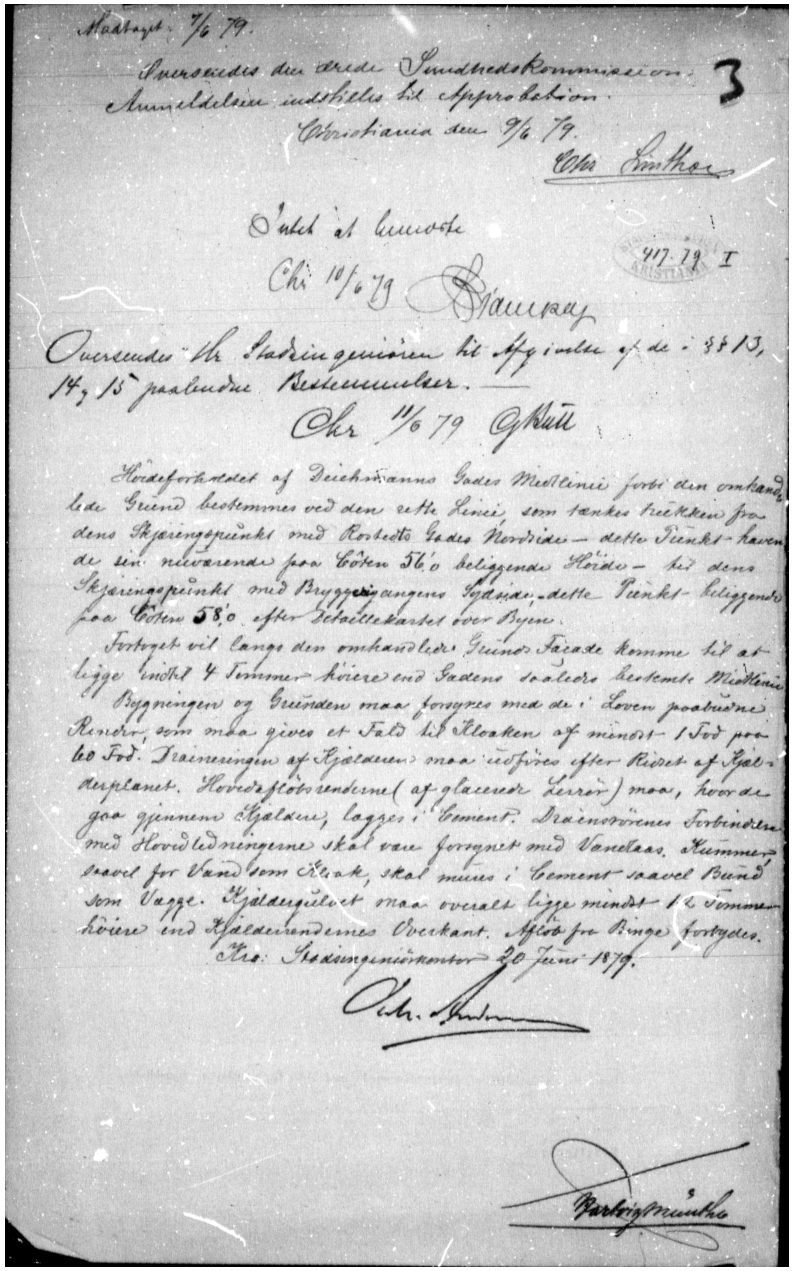
Revisorn Øhrens og Commissionens Vedtægter

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer:

Kristiania d. 3 Juni 1879 for L. Johansen

H. Hallesen

Langesgade 1.



Modtagt 7/6 79.

3

Oversendes den dertil Sundhedskommission.

Anmeldelsen indstilles til Approbation.

Christiania den 9/6 79.

Ole Smith

Intet at bemerke

Chr. 10/6 79 Hansen

417 79 I

Oversendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser.

Chr 11/6 79 Gjertz

Hovedforholdet af Deichmanns Gades Midtlinie først den omhandlede Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Rosbetts Gades Nordside — dette Punkt havende sin nuværende paa Kaaten 56'0 beliggende Høide — til dens Skjæringspunkt med Bryggerangens Sydside, dette Punkt beliggende paa Kaaten 58'0 efter Detailkartet over Byen.

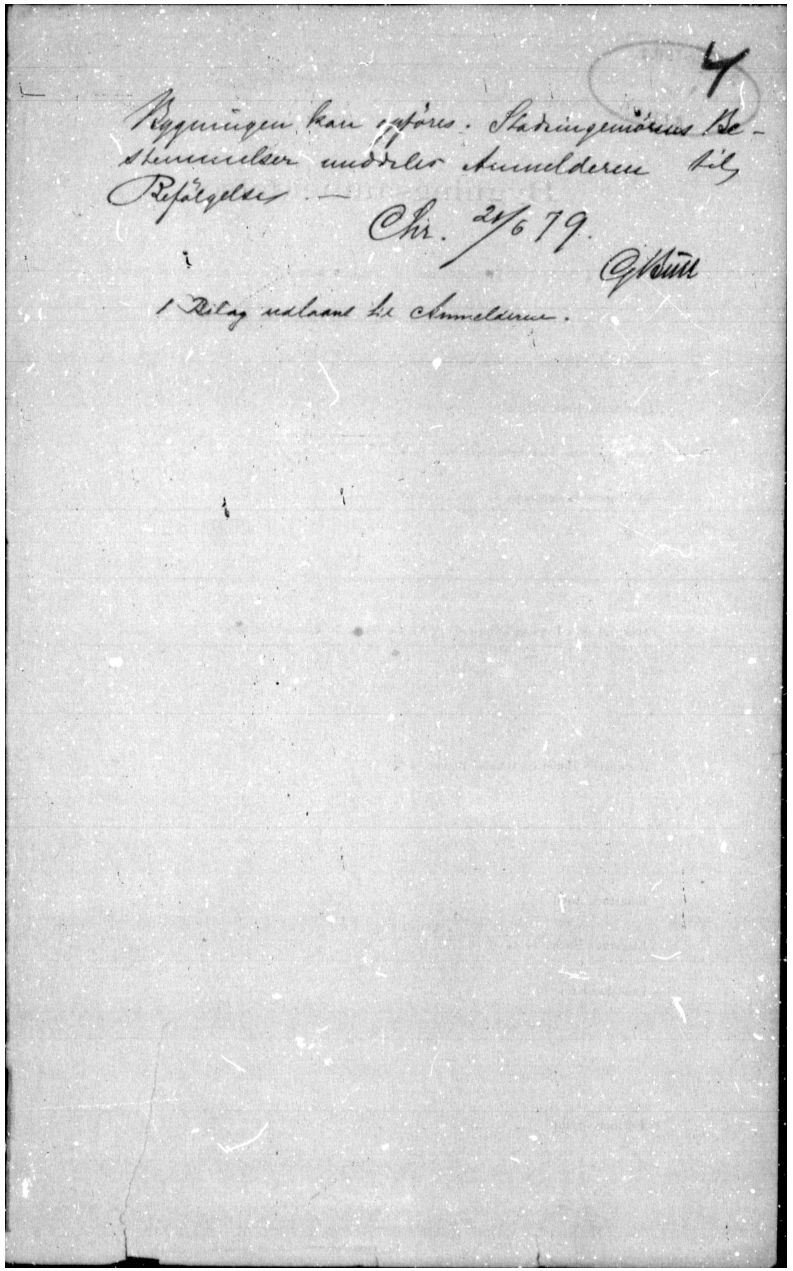
Fortouget vil langs den omhandlede Grunds Facade komme til at ligge indtil 4 Tommer høiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinie.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 Fod paa 60 Fod. Draineringen af Kjælderen maa udføres efter Riset af Kjælderplanet. Hovedgjennemskjæringerne (af glaceret Lerrør) maa, hvor de gaa gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Drainrørenes Forbindelse med Hovedledningerne skal være forsynet med Vandlaas. Fremmer saavel for Vand som Kloak, skal mures i Cement saavel Bund som Vægge. Kjældergulvet maa overalt ligge mindst 1/2 Tommer høiere end Kjælderrendernes Overkant. Afløb fra Ringe forbydes.

Kr. Stadsingeniørkontor 20 Juni 1879.

Ole Andersen

Forbigangen



4

Byggningen kan igångsättas. Stadsingenjörens Be-
stämmelser medelst Anmälderen till
Rättelse. —

Chr. 21/6 79.

C. Sund

1 Ritning medfaren till Anmälarens.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

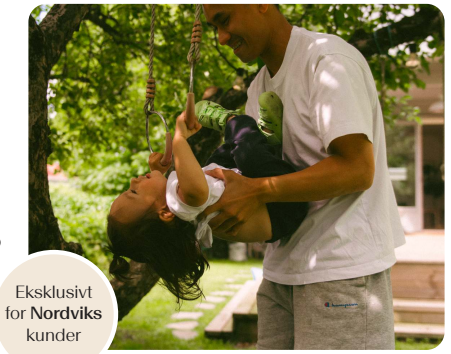
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

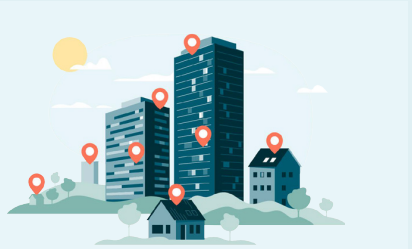
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnummer: 23-0280/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Deichmans gate 7A 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 150, snr 9 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