PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

DEICHMANS GATE 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260322
Addresse	Deichmans gate 17		
Postnr.	0178	Sted	OSLO
Selgers navn	Pia Kemp Eriksen		
Selgers navn	Eirik Smestad Stendahl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2033

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
P E
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2016: bad etablert av tidligere andelseier. Arbeid utført av Byggentrepenøren AS. 2024: Byttet patron på Vola blandebatteri ved vasken på badet. Arbeidet ble utført i mai i 2024 av rørlegger Rør og Varme AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FVD dokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlagt dokumentasjon

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlagt dokumentasjon

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2016: Bad etablert av tidligere eier. Arbeid utført av G4 Elektro AS. 2024: Endring av kurser til bad i sikringsskap i forbindelse med rehabilitering av kjøkken. Arbeid ble utført i 2024 av Elektriker Gruppen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer fra elektrikere.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2016: Tidligere eier etablerte nytt bad. Arbeid utført av Bygg Entreprenøren AS.2024: Etablert kjøkken med varmtvannsbereder, vann og avløp i 2024. Arbeidet ble utført av Rør og Varme AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse av utført arbeid, bilder og FDV-dokumentasjon utstyr.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2016: Tidligere eier etablerte bad. Arbeid utført av G4 Elektro AS2024: I forbindelse med etablering av nytt kjøkken. Arbeidet ble utført av Elektriker Gruppen AS i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på utført arbeid.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Felles dugnad en til to ganger pr. år der hver andel kan velge forefallende småoppgaver som må gjøres. Eksempelvis pusse vinduer, koste bakgård, vaske baktrapp o.l. Trappevask går på runde mellom andelene etter liste.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.06.2026

Signert av *Pia Kemp Eriksen*

Signert av *Eirik Smestad Stendahl*

Initialer selger:
P E
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Deichmans gate 17, 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 156

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.05.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26229 **Eiendomsverdi ref nr:** SC9253

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via frittstående panelovner og to ildsteder.

Utgang fra soverom til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2 m².
Tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt baderom.
Servantskap med glatte, finerte fronter.
Integrert speil i vegg med overliggende spalte av overlys samt to lampepunkter over servantbenk.
Ett høyskap med avsatt plass og opplegg for vaskemaskin.
Innfliset badekar med fastmontert dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via lampe i himling,
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer tre boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

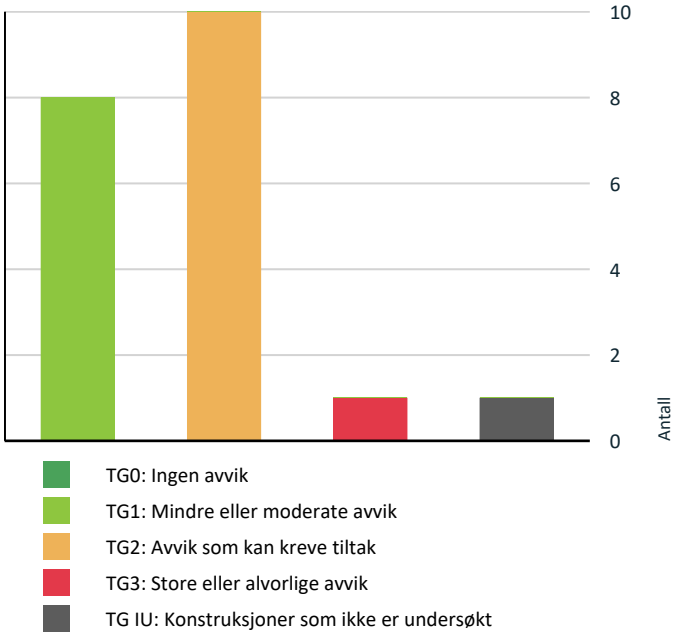
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og hva som er dagens utnyttelse av boligen.
Dette gjelder kjøkken som er flyttet ut til "værelse" og det er etablert soverom på tidligere kjøkken.

Det er også etablert baderom i senere tid, som det foreligger våningshus på.

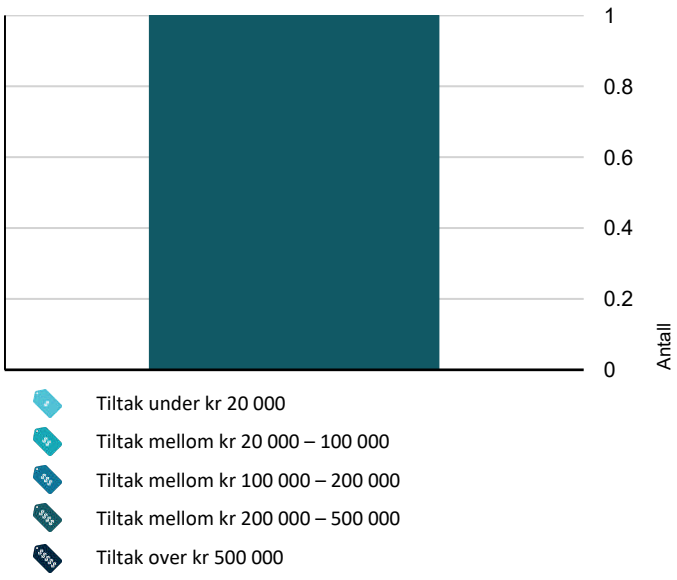
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1892

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Brann-klassifisert entrédør (B30).

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2 m².

Tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1892 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Fasaden er pusset og malt.
Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Grunnmur i mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1892, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré.
Ellers heltregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og panel.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,11 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Eier opplyser at det de har sparklet og malt over alle veggflater og lister, der maling har skallet av eller det har vært eldre hakk eller større hull etter spiker eller skruer i etterkant av befaringen.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

———

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 40 mm gjennom hele rommet

Kjøkken:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Planavvik kan påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilhørende ildsteder.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige sprekker eller skader av vesentlig betydning på tilgjengelige deler av pipemuren.
Deler av pipemuren er imidlertid skjult bak platekledning og flislagte overflater, slik at full kontroll ikke har vært mulig.

——

Eier opplyser at brannvesenet har vært på kontroll i 2026.

Tilstandsrapport

Det foreligger også sjekkliste/kontrollerklæring fra installasjon i 2016.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipemuren ved lukket peis er delvis skjult og utilgjengelig for inspeksjon. Det er videre registrert at ildfast plate mangler foran peisen mot brennbart gulvmateriale (kjøkken).
Vedovnen i stuen er av eldre type og tilfredsstiller ikke dagens standard for rentbrennende ildsteder. Det foreligger ingen opplysninger om når pipeløpet sist ble kontrollert eller eventuelt rehabilitert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende ildfast plate kan øke risikoen for varmepåvirkning av brennbart materiale foran ildstedet. Eldre ildsteder har generelt lavere forbrenningseffektivitet og høyere utslipp enn moderne rentbrennende løsninger. Teglsteinspiper av denne alderen kan erfaringsmessig ha behov for rehabilitering som følge av naturlig slitasje og aldring.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ildfast plate foran peisen da dette ikke tilfredsstiller gjeldende krav.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse. Dørene har også en del slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dørenes alder og registrerte slitasje medfører redusert brukskvalitet sammenlignet med nyere dører. Det må forventes noe skjevheter, tregere funksjon ved åpning og lukking, samt økt vedlikeholdsbehov som følge av normal elde og slitasje.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold og justering av hengsler, beslag og låsemekanismer ved behov. Videre bør det påregnes utskiftning på sikt basert på alder, slitasje og ønsket standard.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2016.

Det er fremlagt dokumentasjon.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

3. ETASJE > BAD

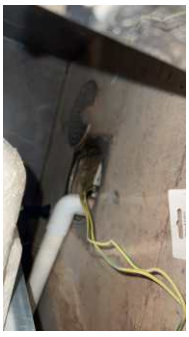
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

——

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, finerte fronter.
Integrert speil i vegg med overliggende spalte av overlys samt to lampepunkter over servantbenk.
Ett høyskap med avsatt plass og opplegg for vaskemaskin.
Innfliset badekar med fastmontert dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant.

Tilstandsrapport

Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet og fast innredning (soner som ikke er egnet for hullborring).
Det dusjes også i dusjkabinett, noe som minsker påkjenning på vegger/gulv - som igjen reduserer risikoen for vanninntrengelse mot konstruksjonen.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet.
Ingen unormale verdier ble registrert.
Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via lampe i himling,
Glatt, malt vegg over benkeplaten.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med intrigert kullfilter.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mot bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB er lokalisert i kjøkkenskap og på baderom.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Gjelder for VVB på baderom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Iht NEK skal beredere fast tilkobles slik at det ikke risiko for funksjonssvikt, overoppheting og brann.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av el-tilkoblingen til varmtvannstanken utført av autorisert elektroinstallatør, og utbedring eller omkobling (må fast tilkobles) slik at installasjonen tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Tilstandsrapport

Det foreligger kursfortegnelse i skap,

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæing er fremlagt:

"Installasjon hth kjøkken ihht tilbud
Opplegg for taklampe med trådløs plejd dimmer på kjøkken,
Tilkoblet strøm for stikk på kjøkken,
Opplegg for twist stikk over benk,
Fjernet gammel lysbryter på kjøkken."
- Datert 26.12.2024

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysningene gjelder arbeider utført i nåværende eiers periode. Arbeider utført av tidligere eier(e) er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Ja, 2024 - Elektriker gruppen AS
   Ja, 2016 - G4 Elektro AS

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Flere kurser er ikke merket i skap.

En av sikringsradene mangler avdekking (fare for berøringspenning).

Det er kun fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

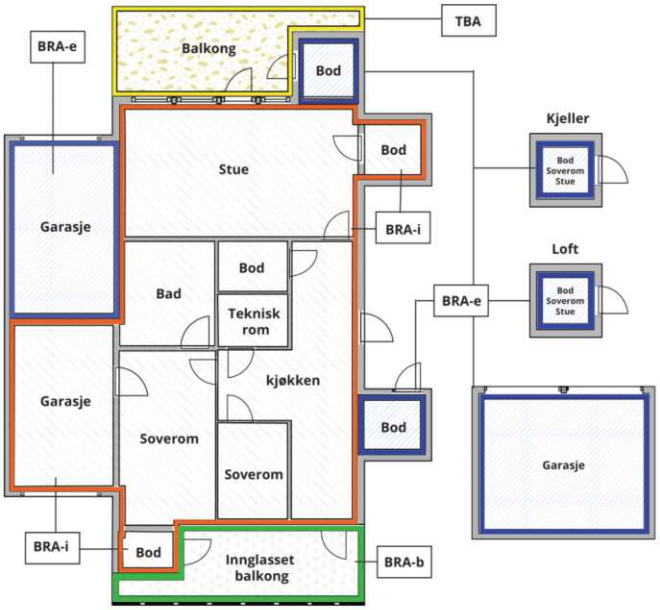
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

4-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	80			80	2
Kjeller (boder)		9		9	
Loft (bod)		3		3	
SUM	**80**	**12**			**2**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, tre soverom, kjøkken, stue, bad		
Kjeller (boder)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen er målt til ca 2 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje

---

Eier har påvist to stk boder i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod 1) er målt til ca 6 m².
Kjellerbod 2) er målt til ca 3 m².

Loft:
Loftboden er målt til ca 2,9 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og hva som er dagens utnyttelse av boligen.
Dette gjelder kjøkken som er flyttet ut til "værelse" og det er etablert soverom på tidligere kjøkken.

Det er også etablert baderom i senere tid, som det foreligger våningshus på.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Eirik Smestad Stendahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	156		0	308.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Deichmans gate 17

Hjemmelshaver
Deichmans Gate 17 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DEICHMANS GATE 17 BORETTSLAG	952968688			Stendahl Eirik Smestad, Eriksen Pia Kemp

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1892 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Fasaden er pusset og malt.
Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Grunnmur i mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
——

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

ENERGIATTEST

Adresse	Deichmans gate 17
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	156
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80474245
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	24a4fa07-c987-4956-9f3a-99ee65add112
Dato	04.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Deichmans gate 17
Postnummer: 0178
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 04.08.2023 11:35:29
Energimerkenummer: 24a4fa07-c987-4956-9f3a-99ee65add112

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 156
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80474245

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

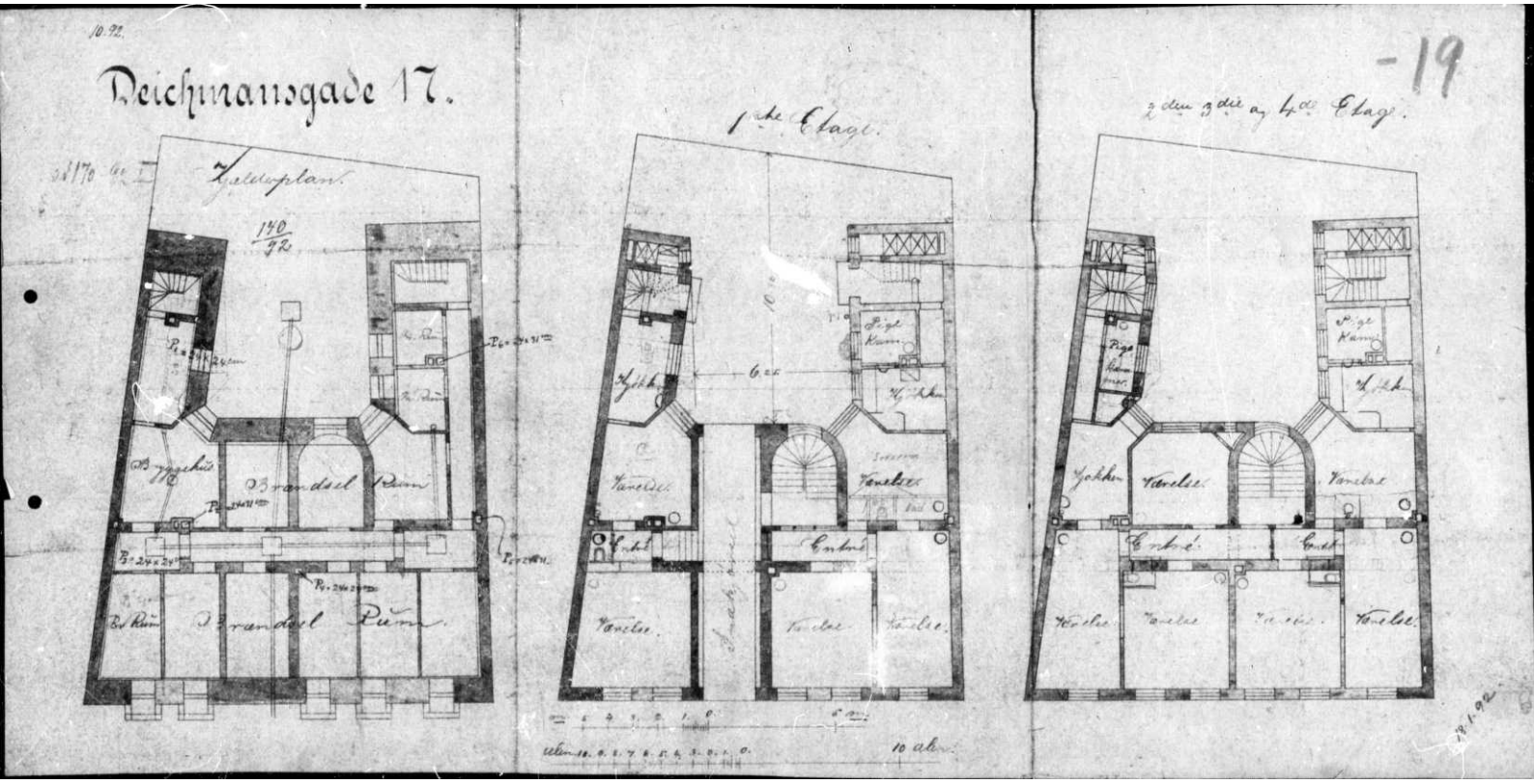
Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

10.92.

Deichmannsgade 17.

-19



18.1.92

Privatmegler Aksept
Ved/ Sigurd Bergseng

Oslo, 02.06.2026

Opplysning om andelsleilighet nr 6 i Borettslaget Deichmansgt 17.
Eier av:
Pia Kemp Eriksen
Eirik Smestad Stendahl

Borettslaget er registrert i Grunnboken nr. 208, bur. 156. Org.nr. 952 968 688.

Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring ASA, forsikringsnummer 3824982-2.1.
Det er ikke forkjøpsrett, men kjøper må godkjennes av styret. Men også melding om overdragelsen sendes Hurd Økonomi & Regnskap AS med opplysninger om tidspunkt for overdragelsen fullt navn og personnummer, samt ny adresse for selger.
Søknad om godkjennelse av ny andelseier sendes styrets leder Magnus Halldal på e-post Magnus Halldal: magnusfh@gmail.com

Fra boligoppgave 2025 viser:

Andel inntekt	kr. 484
Andel gjeld	kr. 206 304
Andel formue	kr. 30 924

Månedlige fellesutgifter er kr. 5 807 eks. fyring/varmtvann.

Vårt eierskiftegebyr er kr. 4.300 og megleropplysninger 3.350.

Vedlagt oversendes kopi av innkalling med årsberetning og regnskap for 2024, protokoll fra generalforsamling, vedtekter og husordensregler.

Vennlig hilsen
Deichmans Gata 17 borettslag

Zaina Aljumaily
Hurd Økonomi & Regnskap AS

Sign.

O R D E N S R E G L E R

FOR

BORETTSLAGET DEICHMANSGATEN 17

I. ALMINNELIGE BESTEMMELSER.

1. Leieboerne i Deichmansgt. 17 skal bidra til å holde ro og orden, og følge de gitte husordensregler.

2. Leieboerne anmodes om ikke å slippe inn folk som sier de skal dele ut brosjyrer o.l. Den som eventuelt slipper noen inn, må påse at vedkommende forlater oppgangene etter oppdraget.

3. Bruk av radio, steroanlegg, fjernsyn og musikk-instrumenter avpasses slik at det ikke sjenerer andre. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i gården. Igangsetting av oppvask- og/eller vaskemaskin skal ikke skje etter leggetid.
Det skal ikke bankes eller bores på søn- og helligdager.

4. Husdyrhold må godkjennes av styret. Eiere av hunder, katter m.v. må vise ekstra hensyn overfor andre leieboere. Mat til dyr skal ikke settes ut i oppganger eller andre steder i nærheten av gården. Lufting av dyrene i bakgården er ikke tillatt uten tilsyn. Hvis en eier av husdyr mottar 3 skiftelige klager, opphører retten til husdyrhold.

5. Banking og risting av tepper, matter, sengetøy og gangtøy må ikke foretas utover vindusposter, eller i trappegangene.

6. Henvendelser til styret må i størst mulig grad skje skriftlig.
Styret må slippe å få telefoner på søn- og helligdager, hvis det ikke er livsviktig.

7. Leieboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av brudd på de bestemmelser som er gitt for forholdet mellom leieboer og Borettslaget. Leieboeren er også ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt av hans husstand, eventuelle fremleieboere eller andre som har adgang til leiligheten.

II. BRUK AV FELLESROM.

1. Fellesrommene må kun nyttes til de formål som de er bestemt for.
   Kjellerrommet som har inngang fra gaten brukes som fellesrom for sylker

2. Loftboder merkes med navn. Ved fraflytting skal bodene være tømt og rengjort.

3. Gårdsplass, trappeganger, kjellerkorridorer og sportsrom skal være ryddige og må aldri sperres eller benyttes som oppbevaringsrom. (Brannvesenet).

4. Leieboerne skal være behjelpelige med å slukke alle lys som brenner unødvendig, lukke dører og påse at vinduer i kjeller og oppganger er lukket i den kalde årstiden.

III. BRUK AV LEILIGHTEEN

1. Leieboerne er ansvarlige for at leiligheten til enhver tid er i god stand.

2. Styret har anledning til å inspisere leilighetene.

3. Leieboerne skal på egen bekostning, innenfor leiligheten, vedlikeholde låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosetter, seter og lokk, sisterne, badekar, kjøleskap, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, samt foreta oppstaking av sluk og avløpsrør til egen vannnlås. Likeså påligger det leieren å vedlikeholde ledninger og veggfaste innredinger som leieren selv har anbrakt. Oppstår det mangler som Boettslaget skal utbedre - og kan utbedringen ikke utstå uten at det utsetter eiendommen for åpenbare skader - plikter leieren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til Borettslaget.

4. Lufting av leiligheter må ikke skje til trappegang.

5. Oppsetting av private antenner er ikke tillatt. Ved feil på radio eller fjernsyn må beboerne først undersøke med privat reparatør. Konstateres feil på fellesanlegget, meldes dette til styret.

9. Avfall må ikke kastes i klosettskålene.

10. Leieboernes navn skal stå på dører, postkasser og tavler.

IV. TRAPPEVASK

1. Leieboerne besørger selv trappevask. Hovedtrappen vaskes hver uke. Baktrappene vaskes hver tredje måned (4 ganger i året). Leieboerne i hver etasje avtaler hvilke uker de skal vaske. Se oppslag ved postkassene.

V. VAKTMESTERTJENESTE

1. Vaktmestertjenesten utføres på omgang med 14 -fjorten- dager for hver leilighet. Se oppslag ved postkassene. vaktmestertjenesten omfatter:
   - feiing/spyling av gårdsplass, portrom og foran gården.
   - fjerning av løv om høsten
   - snømåking/strøing av gårdsplass og foran porten
   - skifting av lys i gårds- og portrom når nødvendig.

   Hver leilighet plikter å skifte lyspærer i oppgang når nødvendig.

VI. FREMLEIE/SALG

1. Ved slag av leilighet må ny andelseier godkjennes av styret.

2. Fremleie må godkjennes av styret. Fremleie må søkes skriftlig med opplysninger om hvem og hvor mange som skal bebo leiligheten, samt må eier opplyse sin adresse eller hvor han kan treffes. Fremleie kan kun gis for et år om gangen, maksimun 2 år. Eieren er ansvarlig for at fremleieboeren overholder de plikter som påligger den enkelte m.h.t. trappevask og vaktmestertjenester, samt gårdens vedtekter og ordensregler og eventuelle vedtak på generalforsamlingen som gjelder fellesskapet.

For saker som ikke fremgår av Ordensregler og Vedtekter vises til lov om Borettslag og lov om Husleie.

Det vises også til påbud og bestemmelser som til enhver tid blir utferdiget av Borettslagets styre.

Revidert, juni 1994

LUNDES Revisjonskontor I DA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Til generalforsamlingen i Deichmans Gate 17 Borettslag

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for borettslag Deichmans Gate 17 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, den 27. mai 2025

Lundes Revisjonskontor I DA

Bente Hole
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2024
Deichmans Gate 17 Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Revisors beretning

Org.nr.: 952 968 688

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58759ffa-f9d9-4799-8147-f2a10983723c
visma sign
www.vismasign.com

Deichmans Gate 17 Borettslag

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	**2023**
Husleieinntekter		627 276	524 601
Sum driftsinntekter		**627 276**	**524 601**
Driftskostnader	**1**	347 724	312 353
Administrasjon	**2**	4 697	5 378
Revisjon	**3**	16 250	12 375
Forretningsfører	**3**	43 954	42 038
Ligningsoppgaver		7 813	6 250
Vedlikehold	**4**	0	18 653
Annen driftskostnad		21 867	24 813
Sum driftskostnader		**442 304**	**421 859**
Driftsresultat		**184 972**	**102 742**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28	30
Annen finansinntekt		3 716	3 157
Annen rentekostnad		132 802	117 265
Resultat av finansposter		**-129 058**	**-114 078**
Årsresultat	**5**	**55 914**	**-11 336**
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		55 914	0
Overført til udekket tap		0	11 336
Sum overføringer		**55 914**	**-11 336**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58759ffa-f9d9-4799-8147-f2a10983723c
visma sign
www.vismasign.com

Deichmans Gate 17 Borettslag

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning - gnr-255, bnr. 394 i Oslo	**6, 7**	984 696	984 696
Sum varige driftsmidler		**984 696**	**984 696**
Sum anleggsmidler		**984 696**	**984 696**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse husleie		17 421	11 200
Andre kortsiktige fordringer		0	66 276
Sum fordringer		**17 421**	**77 476**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		56 803	73 700
Sum omløpsmidler	**8**	**74 224**	**151 177**
Sum eiendeler		**1 058 920**	**1 135 873**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58759ffa-f9d9-4799-8147-f2a10983723c
visma sign
www.vismasign.com

Deichmans Gate 17 Borettslag

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Borettsinnskudd	**9**	71 200	71 200
Andelsinnskudd	**9**	1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		**72 200**	**72 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-739 227	-795 140
Sum opptjent egenkapital		**-739 227**	**-795 140**
Sum egenkapital	**5**	**-667 027**	**-722 940**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 707 309	1 743 761
Sum annen langsiktig gjeld	**7**	**1 707 309**	**1 743 761**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		210	19 017
Påløpt revisjon		11 000	11 000
Leverandørgjeld		6 713	71 425
Påløpt renter		714	11 312
Annen kortsiktig gjeld		0	2 298
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**18 637**	**115 052**
Sum gjeld		**1 725 946**	**1 858 813**
Sum egenkapital og gjeld		**1 058 920**	**1 135 873**

Oslo, 27.05.2025
Styret i Deichmans Gate 17 Borettslag

Magnus Funder Halldal	Jonas Adnan Giæver	Ståle Zerener Haugnæss
styreleder	styremedlem	styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58759ffa-f9d9-4799-8147-f2a10983723c
visma sign
www.vismasign.com

	NOTER	2024	2023
	Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.		
Note 1.	**Driftskostnader:**		
	Offentlige avgifter	147 509	136 445
	Forsikringer	97 873	67 797
	Strøm	21 150	43 597
	Telia kabel tv	81 192	64 514
		347 724	**312 353**
Note 2.	**Adminstrasjon.**		
	Bankgebyrer	2 567	3 388
	Div.kostn.	-	-
	Div. utgifter	2 130	1 990
	Dugnad/div./container	-	-
		4 697	**5 378**
Note 3	**Utbetalinger**		
	Revisjon	16 250	12 375
	Forretningsfører	43 954	42 038
Note 4.	**Vedlikehold**		
	Honorar Byggesaker	-	-
	Vedlikehold	-	18 653
Note 5	**Egenkapital**		
	Bunden egenkapital	**72 200**	**72 200**
	Annen egenkapital		
	Udekket tap 01.01	(795 140)	(783 804)
	Årets resultat	55 914	(11 336)
	Annen egenkapita 31.12.	**(739 226)**	**(795 140)**
	Egenkapital	**(667 027)**	**(722 940)**
Note 6	**Driftsmidler**	Bygning	
	Anskaffelseskost 01.01.24	984 696	984 696
	Bokført verdi 31.12.24	**984 696**	**984 696**
	Bygningen avskrives ikke		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58759ffa-f9d9-4799-8147-f2a10983723c
visma sign
www.vismasign.com

Note 7 **Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant

Pantelån	1 707 309
sum	**1 707 309**

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde bokført verdi pr 31.12.2023 kr 984 696

Bokført verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes ikke balanseført merverdi på pantsatt eiendom.

Sparebank 1	Rest pr. 31.12.	**1 707 309**	**1 743 761**
Rente 31/12		132 755	116 258

Låneform	annuitetslån
Rentesats	7,65 % (effektiv rentesats 7,99 %)
Lånet innfris	30.05.2045

Andels nr 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 a kr. 194 021	1 329 754	1 358 145
Andels nr 1 a kr. 118 838	116 353	118 838
Andelsnr 9 a kr 126 113	123 477	126 113
Andels nr 10 a kr 140 665	137 725	140 665

Note 8 **Disponible midler***

	Pr. 01.01	36 125	73 463
Årets resultat		55 914	(11 336)
Endring borettsinnskudd		-	11 200
Avdrag lån		(36 452)	(37 202)
	Pr. 31.12	**55 587**	**36 125**

* Omløpsmider fratrukket kortsiktig gjeld

Note 9 **Borettsinnskudd/Andeler**

7 leiligheter	7 900	55 300	55 300
1 leilighet	4 900	4 900	4 900
1 leilighet	5 800	5 800	5 800
1 leilighet	5 200	5 200	5 200
		71 200	**71 200**
10 Andeler	100	**1 000**	**1 000**
Sum boretttsinnskudd		**72 200**	**72 200**

Borettslaget har i juni 2023 opprettet 2 nye andeler.
Dette har medført til en endring på fakturering av felleskostnader og ny fordeling av fellesgjeld.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58759ffa-f9d9-4799-8147-f2a10983723c
visma sign
www.vismasign.com

Budsjett 2025
Deichmans Gate 17 Borettslag

Budsjett 2025

Driftsinntekter og driftskostnader

Husleieinntekter		627 276,00
Sum driftsinntekter		627 276,00

Driftskostnader

Offentlige avgifter	161 889,52	
Forsikringer	107 243,00	
Strøm	58 000,00	
Get	27 480,00	
		354 612,52

Administrasjon

Bankgebyrer	2 500,00	
Div.kostn. Lign.oppgaver	5 300,00	
Porto/kontorutgufter	2 300,00	
		10 100,00

Revisjon	17 000,00
Forretningsfører	52 500,00
Vedlikehold bygg	26 240,40
Andrekostnader	10 600,00
Sum driftskostnader	**471 052,92**
Driftsresultat	**156 223,08**

Tripletex	8400
Kontingent	2200
	10600

Finansinntekter og finanskostnader

Annen renteinntekt	1 000,00
Annen rentekostnad	140 000,00
Resultat av finansposter	**139 000,00**
Ordinært resultat	**17 223,08**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58759ffa-f9d9-4799-8147-f2a10983723c
visma sign
www.vismasign.com

Deichmans gate 17 borettslag. Org. Nr: 952 968 688

Styrets årsberetning 2024

Virksomheten

Virksomheten består av drift av Deichmans gate 17 borettslag i Oslo.

Styret

Siden forrige generalforsamling har styret bestått av Magnus Halldal som styreleder, Jonas Adnan Giæver og Ståle Zerener Haugnæss som styremedlemmer og Indra Lorentzen som varamedlem.

Revisor er Lundes Revisjonskontor I DA og forretningsfører er Hurd Økonomi & Regnskap AS v/Zaina Aljumaily.

Regnskapet

Viser til regnskapet som er vedlagt innkalling.

Husleieinntekter utgjorde en samlet inntekt på kr. 627 276. Regnskapet viser pr. 31.12.24 et overskudd på kr. 55 914. Dette er en økning på kr. 67 250 i forhold til 2023. Styret er av den oppfatning at årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og dens stilling.

Det er ikke utbetalt styrehonorar. Honorar til forretningsfører er kostnadsført med kr. 43 954 og honorar til revisor er kostnadsført med kr. 16 250. Rentekostnadene har økt med kr. 15 537 i forhold til 2023. Offentlige avgifter har også økt med kr. 11 064 i 2024.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme borettslagets stilling og resultat, som ikke fremgår av regnskapet og balanse med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurenser det ytre miljø.

Borettslaget har ingen ansatte, så arbeidsmiljø er ikke et tema.

Styret består av tre menn, og borettslaget jobber for å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling.

Oslo, 27.05.2025

Magnus Halldal	Jonas Adnan Giæver	Ståle Zerener Haugnæss
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/58759ffa-f9d9-4799-8147-f2a10983723c
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side
Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Jonas Giæver
6aba87e0-d04f-4295-8953-ce9776442e27 - 2025-05-27 14:06:23 UTC +03:00
BankID - de22410e-3f53-494d-b7b4-918a21d71255 - NO

Magnus Funder Halldal
089715d1-7ffd-4e7b-be19-f0b1d745b2e5 - 2025-05-27 23:44:54 UTC +03:00
BankID - e9bfed25-f9e4-4d83-9f35-8fb7ade69cfe - NO

Ståle Zerener Haugnæss
0c9d2c2d-cbc8-4c6e-9295-eb1087cce6d6 - 2025-05-28 09:57:22 UTC +03:00
BankID - cfe9e5ad-8038-45c4-a979-457d76d31639 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Protokoll fra ordinær generalforsamling

Deichmans gate 17
Dato: 12. juni 2025
Sted: Deichmans gate 17 via Microsoft Teams

---

1. Konstituering

- **Møteleder:** Magnus Halldal
- **Referent:** Helle Landsverk
- **Protokollunderskrivere:** Magnus Halldal, Jonas Giæver

Tilstede:
Magnus Halldal, Jonas Giæver, Morten Andersen, Indra Lorentzen, Ståle Zerener Haugnæss, Rikke Krogstad, Helle Landsverk, Erik Solberg, Sami Hansen og Mathias Tellefsen Regevik.

Sylwia Rodan hadde levert fullmakt til Magnus Halldal i forkant av møtet.

I tillegg var Zaina Aliumaily fra forretningsfører var til stede.

---

2. Gjennomgang av årsregnskap 2024

- **Presentert av:** Zaina Aliumaily (ved Hurd)
- Årsregnskapet ble sendt ut i forkant av generalforsamlingen.

Diskusjon:

- Jonas drøftet hvorvidt man skulle gjøre endringer i felleskostnader og det ble konkludert med at dagens nivå skal være uendret.

Vedtak:

- Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

---

3. Behandling av budsjett 2025, herunder godkjenning av revisjonshonorar for 2025 og styrehonorar 2025

- **Gjennomgang:** Magnus Halldal gjennomgikk budsjettet for 2025.
- Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/eeb0402b-44ba-481c-8970-5b73efbe44a1
visma sign
www.vismasign.com

4. Fastsettelse av godtgjørelse for styret og revisor.

- Forventet revisjonshonorar for 2024: ca. kr 17 000. Godkjennes etter regning.
- Styret mottar ingen godtgjørelse (kr 0).

---

5. Valg av nytt styre

- **Styreleder:** Magnus Halldal (enstemmig valgt)
- **Styremedlemmer:** Sylwia Rodan og Mathias Tellefsen Regevik (enstemmig valgt)
- **Varamedlem:** Helle Landsverk (enstemmig valgt)

Merk:

- Jonas Giæver og Ståle Zerener Haugnæss ble erstattet av Sylwia Rodan og Mathias Tellefsen Regevik.

---

6. Eventuelt

- **Trappevask:**
  Indra tok opp manglende vasking av felles trapp. Beboerne diskuterte og kom frem til at den beste løsningen er å forsøke å vaske på nytt. Sami skal undersøke hvor mye renholderen de bruker tar for å vaske trappen når hun er der. Styret har tidligere fått pristilbud hvor laveste pris var NOK 1.500 per gang, noe borettslaget ikke har økonomi til på nåværende tidspunkt.
- **Dugnad årlig:**
  Sylwia hadde laget et forslag til gjennomføring av dugnad der oppgaver skrives på en liste og utføres innen en avtalt frist. Dette ble presentert av Magnus (som hadde fullmakt fra Sylwia). Det var enighet om at alle andelene tar én oppgave hver innen utgangen av august.

Signert av:

_____
Magnus Halldal

_____
Jonas Giæver

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/eeb0402b-44ba-481c-8970-5b73efbe44a1
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Jonas Giæver
8eb762f5-d038-42c0-841b-732c8727cc6b - 2025-06-23 16:05:54 UTC +03:00
BankID - 89a1b116-17a4-483e-8278-25b3f107ebe2 - NO

Magnus Funder Halldal
607913aa-4781-46fa-a3d9-feab5f730375 - 2025-06-23 16:41:47 UTC +03:00
BankID - a4cdd8e4-b177-4e71-aa6a-634d389d49a1 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SpareBank 1

Nedbetalingsplan for 1829 64 99850

Data hentet ut	Nominell rente	Effektiv rente	Restgjeld
02. jun 2026	**7,4 %** per år	**7,72 %** nominell rente og gebyr	**- 1 653 120 NOK** uten renter

Nedbetaling per år

År	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
2026	95 095 NOK	23 378 NOK	71 717 NOK	1 629 742 NOK
2027	163 020 NOK	43 156 NOK	119 864 NOK	1 586 586 NOK
2028	163 020 NOK	46 445 NOK	116 575 NOK	1 540 141 NOK
2029	163 020 NOK	50 018 NOK	113 002 NOK	1 490 123 NOK
2030	163 020 NOK	53 845 NOK	109 175 NOK	1 436 278 NOK
2031	163 020 NOK	57 968 NOK	105 052 NOK	1 378 310 NOK
2032	163 020 NOK	62 392 NOK	100 628 NOK	1 315 918 NOK
2033	163 020 NOK	67 184 NOK	95 836 NOK	1 248 734 NOK
2034	163 020 NOK	72 327 NOK	90 693 NOK	1 176 407 NOK
2035	163 020 NOK	77 864 NOK	85 156 NOK	1 098 543 NOK
2036	163 020 NOK	83 812 NOK	79 208 NOK	1 014 731 NOK
2037	163 020 NOK	90 243 NOK	72 777 NOK	924 488 NOK
2038	163 020 NOK	97 152 NOK	65 868 NOK	827 336 NOK
2039	163 020 NOK	104 589 NOK	58 431 NOK	722 747 NOK
2040	163 020 NOK	112 584 NOK	50 436 NOK	610 163 NOK
2041	163 020 NOK	121 218 NOK	41 802 NOK	488 945 NOK
2042	163 020 NOK	130 497 NOK	32 523 NOK	358 448 NOK
2043	163 020 NOK	140 489 NOK	22 531 NOK	217 959 NOK
2044	163 020 NOK	151 232 NOK	11 788 NOK	66 727 NOK
2045	68 262 NOK	66 727 NOK	1 535 NOK	0 NOK

Nedbetalingsplan for 1829 64 99850

Nedbetaling per termin

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
30. jun 2026	13 585 NOK	3 135 NOK	10 450 NOK	1 649 985 NOK
30. jul 2026	13 585 NOK	3 490 NOK	10 095 NOK	1 646 495 NOK
30. aug 2026	13 585 NOK	3 177 NOK	10 408 NOK	1 643 318 NOK
30. sep 2026	13 585 NOK	3 197 NOK	10 388 NOK	1 640 121 NOK
30. okt 2026	13 585 NOK	3 549 NOK	10 036 NOK	1 636 572 NOK
30. nov 2026	13 585 NOK	3 239 NOK	10 346 NOK	1 633 333 NOK
30. des 2026	13 585 NOK	3 591 NOK	9 994 NOK	1 629 742 NOK
30. jan 2027	13 585 NOK	3 282 NOK	10 303 NOK	1 626 460 NOK
28. feb 2027	13 585 NOK	3 963 NOK	9 622 NOK	1 622 497 NOK
30. mar 2027	13 585 NOK	3 656 NOK	9 929 NOK	1 618 841 NOK
30. apr 2027	13 585 NOK	3 351 NOK	10 234 NOK	1 615 490 NOK
30. mai 2027	13 585 NOK	3 699 NOK	9 886 NOK	1 611 791 NOK
30. jun 2027	13 585 NOK	3 395 NOK	10 190 NOK	1 608 396 NOK
30. jul 2027	13 585 NOK	3 743 NOK	9 842 NOK	1 604 653 NOK
30. aug 2027	13 585 NOK	3 440 NOK	10 145 NOK	1 601 213 NOK
30. sep 2027	13 585 NOK	3 461 NOK	10 124 NOK	1 597 752 NOK
30. okt 2027	13 585 NOK	3 807 NOK	9 778 NOK	1 593 945 NOK
30. nov 2027	13 585 NOK	3 507 NOK	10 078 NOK	1 590 438 NOK
30. des 2027	13 585 NOK	3 852 NOK	9 733 NOK	1 586 586 NOK
30. jan 2028	13 585 NOK	3 579 NOK	10 006 NOK	1 583 007 NOK
29. feb 2028	13 585 NOK	3 923 NOK	9 662 NOK	1 579 084 NOK
30. mar 2028	13 585 NOK	3 947 NOK	9 638 NOK	1 575 137 NOK
30. apr 2028	13 585 NOK	3 652 NOK	9 933 NOK	1 571 485 NOK
30. mai 2028	13 585 NOK	3 993 NOK	9 592 NOK	1 567 492 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
30. jun 2028	13 585 NOK	3 701 NOK	9 884 NOK	1 563 791 NOK
30. jul 2028	13 585 NOK	4 040 NOK	9 545 NOK	1 559 751 NOK
30. aug 2028	13 585 NOK	3 748 NOK	9 837 NOK	1 556 003 NOK
30. sep 2028	13 585 NOK	3 773 NOK	9 812 NOK	1 552 230 NOK
30. okt 2028	13 585 NOK	4 110 NOK	9 475 NOK	1 548 120 NOK
30. nov 2028	13 585 NOK	3 821 NOK	9 764 NOK	1 544 299 NOK
30. des 2028	13 585 NOK	4 158 NOK	9 427 NOK	1 540 141 NOK
30. jan 2029	13 585 NOK	3 847 NOK	9 738 NOK	1 536 294 NOK
28. feb 2029	13 585 NOK	4 493 NOK	9 092 NOK	1 531 801 NOK
30. mar 2029	13 585 NOK	4 208 NOK	9 377 NOK	1 527 593 NOK
30. apr 2029	13 585 NOK	3 924 NOK	9 661 NOK	1 523 669 NOK
30. mai 2029	13 585 NOK	4 258 NOK	9 327 NOK	1 519 411 NOK
30. jun 2029	13 585 NOK	3 976 NOK	9 609 NOK	1 515 435 NOK
30. jul 2029	13 585 NOK	4 307 NOK	9 278 NOK	1 511 128 NOK
30. aug 2029	13 585 NOK	4 028 NOK	9 557 NOK	1 507 100 NOK
30. sep 2029	13 585 NOK	4 053 NOK	9 532 NOK	1 503 047 NOK
30. okt 2029	13 585 NOK	4 383 NOK	9 202 NOK	1 498 664 NOK
30. nov 2029	13 585 NOK	4 106 NOK	9 479 NOK	1 494 558 NOK
30. des 2029	13 585 NOK	4 435 NOK	9 150 NOK	1 490 123 NOK
30. jan 2030	13 585 NOK	4 160 NOK	9 425 NOK	1 485 963 NOK
28. feb 2030	13 585 NOK	4 788 NOK	8 797 NOK	1 481 175 NOK
30. mar 2030	13 585 NOK	4 516 NOK	9 069 NOK	1 476 659 NOK
30. apr 2030	13 585 NOK	4 245 NOK	9 340 NOK	1 472 414 NOK
30. mai 2030	13 585 NOK	4 569 NOK	9 016 NOK	1 467 845 NOK
30. jun 2030	13 585 NOK	4 300 NOK	9 285 NOK	1 463 545 NOK
30. jul 2030	13 585 NOK	4 623 NOK	8 962 NOK	1 458 922 NOK
30. aug 2030	13 585 NOK	4 356 NOK	9 229 NOK	1 454 566 NOK
30. sep 2030	13 585 NOK	4 383 NOK	9 202 NOK	1 450 183 NOK
30. okt 2030	13 585 NOK	4 705 NOK	8 880 NOK	1 445 478 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
30. nov 2030	13 585 NOK	4 440 NOK	9 145 NOK	1 441 038 NOK
30. des 2030	13 585 NOK	4 760 NOK	8 825 NOK	1 436 278 NOK
30. jan 2031	13 585 NOK	4 499 NOK	9 086 NOK	1 431 779 NOK
28. feb 2031	13 585 NOK	5 106 NOK	8 479 NOK	1 426 673 NOK
30. mar 2031	13 585 NOK	4 848 NOK	8 737 NOK	1 421 825 NOK
30. apr 2031	13 585 NOK	4 589 NOK	8 996 NOK	1 417 236 NOK
30. mai 2031	13 585 NOK	4 905 NOK	8 680 NOK	1 412 331 NOK
30. jun 2031	13 585 NOK	4 649 NOK	8 936 NOK	1 407 682 NOK
30. jul 2031	13 585 NOK	4 963 NOK	8 622 NOK	1 402 719 NOK
30. aug 2031	13 585 NOK	4 709 NOK	8 876 NOK	1 398 010 NOK
30. sep 2031	13 585 NOK	4 739 NOK	8 846 NOK	1 393 271 NOK
30. okt 2031	13 585 NOK	5 050 NOK	8 535 NOK	1 388 221 NOK
30. nov 2031	13 585 NOK	4 801 NOK	8 784 NOK	1 383 420 NOK
30. des 2031	13 585 NOK	5 110 NOK	8 475 NOK	1 378 310 NOK
30. jan 2032	13 585 NOK	4 885 NOK	8 700 NOK	1 373 425 NOK
29. feb 2032	13 585 NOK	5 194 NOK	8 391 NOK	1 368 231 NOK
30. mar 2032	13 585 NOK	5 226 NOK	8 359 NOK	1 363 005 NOK
30. apr 2032	13 585 NOK	4 982 NOK	8 603 NOK	1 358 023 NOK
30. mai 2032	13 585 NOK	5 288 NOK	8 297 NOK	1 352 735 NOK
30. jun 2032	13 585 NOK	5 046 NOK	8 539 NOK	1 347 689 NOK
30. jul 2032	13 585 NOK	5 351 NOK	8 234 NOK	1 342 338 NOK
30. aug 2032	13 585 NOK	5 111 NOK	8 474 NOK	1 337 227 NOK
30. sep 2032	13 585 NOK	5 144 NOK	8 441 NOK	1 332 083 NOK
30. okt 2032	13 585 NOK	5 445 NOK	8 140 NOK	1 326 638 NOK
30. nov 2032	13 585 NOK	5 210 NOK	8 375 NOK	1 321 428 NOK
30. des 2032	13 585 NOK	5 510 NOK	8 075 NOK	1 315 918 NOK
30. jan 2033	13 585 NOK	5 256 NOK	8 329 NOK	1 310 662 NOK
28. feb 2033	13 585 NOK	5 819 NOK	7 766 NOK	1 304 843 NOK
30. mar 2033	13 585 NOK	5 589 NOK	7 996 NOK	1 299 254 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
30. apr 2033	13 585 NOK	5 359 NOK	8 226 NOK	1 293 895 NOK
30. mai 2033	13 585 NOK	5 655 NOK	7 930 NOK	1 288 240 NOK
30. jun 2033	13 585 NOK	5 429 NOK	8 156 NOK	1 282 811 NOK
30. jul 2033	13 585 NOK	5 722 NOK	7 863 NOK	1 277 089 NOK
30. aug 2033	13 585 NOK	5 499 NOK	8 086 NOK	1 271 590 NOK
30. sep 2033	13 585 NOK	5 533 NOK	8 052 NOK	1 266 057 NOK
30. okt 2033	13 585 NOK	5 825 NOK	7 760 NOK	1 260 232 NOK
30. nov 2033	13 585 NOK	5 604 NOK	7 981 NOK	1 254 628 NOK
30. des 2033	13 585 NOK	5 894 NOK	7 691 NOK	1 248 734 NOK
30. jan 2034	13 585 NOK	5 677 NOK	7 908 NOK	1 243 057 NOK
28. feb 2034	13 585 NOK	6 217 NOK	7 368 NOK	1 236 840 NOK
30. mar 2034	13 585 NOK	6 002 NOK	7 583 NOK	1 230 838 NOK
30. apr 2034	13 585 NOK	5 789 NOK	7 796 NOK	1 225 049 NOK
30. mai 2034	13 585 NOK	6 074 NOK	7 511 NOK	1 218 975 NOK
30. jun 2034	13 585 NOK	5 864 NOK	7 721 NOK	1 213 111 NOK
30. jul 2034	13 585 NOK	6 147 NOK	7 438 NOK	1 206 964 NOK
30. aug 2034	13 585 NOK	5 939 NOK	7 646 NOK	1 201 025 NOK
30. sep 2034	13 585 NOK	5 977 NOK	7 608 NOK	1 195 048 NOK
30. okt 2034	13 585 NOK	6 256 NOK	7 329 NOK	1 188 792 NOK
30. nov 2034	13 585 NOK	6 054 NOK	7 531 NOK	1 182 738 NOK
30. des 2034	13 585 NOK	6 331 NOK	7 254 NOK	1 176 407 NOK
30. jan 2035	13 585 NOK	6 131 NOK	7 454 NOK	1 170 276 NOK
28. feb 2035	13 585 NOK	6 645 NOK	6 940 NOK	1 163 631 NOK
30. mar 2035	13 585 NOK	6 447 NOK	7 138 NOK	1 157 184 NOK
30. apr 2035	13 585 NOK	6 253 NOK	7 332 NOK	1 150 931 NOK
30. mai 2035	13 585 NOK	6 524 NOK	7 061 NOK	1 144 407 NOK
30. jun 2035	13 585 NOK	6 333 NOK	7 252 NOK	1 138 074 NOK
30. jul 2035	13 585 NOK	6 603 NOK	6 982 NOK	1 131 471 NOK
30. aug 2035	13 585 NOK	6 414 NOK	7 171 NOK	1 125 057 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
30. sep 2035	13 585 NOK	6 454 NOK	7 131 NOK	1 118 603 NOK
30. okt 2035	13 585 NOK	6 721 NOK	6 864 NOK	1 111 882 NOK
30. nov 2035	13 585 NOK	6 537 NOK	7 048 NOK	1 105 345 NOK
30. des 2035	13 585 NOK	6 802 NOK	6 783 NOK	1 098 543 NOK
30. jan 2036	13 585 NOK	6 639 NOK	6 946 NOK	1 091 904 NOK
29. feb 2036	13 585 NOK	6 901 NOK	6 684 NOK	1 085 003 NOK
30. mar 2036	13 585 NOK	6 944 NOK	6 641 NOK	1 078 059 NOK
30. apr 2036	13 585 NOK	6 768 NOK	6 817 NOK	1 071 291 NOK
30. mai 2036	13 585 NOK	7 027 NOK	6 558 NOK	1 064 264 NOK
30. jun 2036	13 585 NOK	6 855 NOK	6 730 NOK	1 057 409 NOK
30. jul 2036	13 585 NOK	7 111 NOK	6 474 NOK	1 050 298 NOK
30. aug 2036	13 585 NOK	6 942 NOK	6 643 NOK	1 043 356 NOK
30. sep 2036	13 585 NOK	6 985 NOK	6 600 NOK	1 036 371 NOK
30. okt 2036	13 585 NOK	7 239 NOK	6 346 NOK	1 029 132 NOK
30. nov 2036	13 585 NOK	7 075 NOK	6 510 NOK	1 022 057 NOK
30. des 2036	13 585 NOK	7 326 NOK	6 259 NOK	1 014 731 NOK
30. jan 2037	13 585 NOK	7 148 NOK	6 437 NOK	1 007 583 NOK
28. feb 2037	13 585 NOK	7 601 NOK	5 984 NOK	999 982 NOK
30. mar 2037	13 585 NOK	7 443 NOK	6 142 NOK	992 539 NOK
30. apr 2037	13 585 NOK	7 287 NOK	6 298 NOK	985 252 NOK
30. mai 2037	13 585 NOK	7 533 NOK	6 052 NOK	977 719 NOK
30. jun 2037	13 585 NOK	7 380 NOK	6 205 NOK	970 339 NOK
30. jul 2037	13 585 NOK	7 623 NOK	5 962 NOK	962 716 NOK
30. aug 2037	13 585 NOK	7 474 NOK	6 111 NOK	955 242 NOK
30. sep 2037	13 585 NOK	7 522 NOK	6 063 NOK	947 720 NOK
30. okt 2037	13 585 NOK	7 760 NOK	5 825 NOK	939 960 NOK
30. nov 2037	13 585 NOK	7 618 NOK	5 967 NOK	932 342 NOK
30. des 2037	13 585 NOK	7 854 NOK	5 731 NOK	924 488 NOK
30. jan 2038	13 585 NOK	7 715 NOK	5 870 NOK	916 773 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
28. feb 2038	13 585 NOK	8 135 NOK	5 450 NOK	908 638 NOK
30. mar 2038	13 585 NOK	7 998 NOK	5 587 NOK	900 640 NOK
30. apr 2038	13 585 NOK	7 865 NOK	5 720 NOK	892 775 NOK
30. mai 2038	13 585 NOK	8 095 NOK	5 490 NOK	884 680 NOK
30. jun 2038	13 585 NOK	7 965 NOK	5 620 NOK	876 715 NOK
30. jul 2038	13 585 NOK	8 192 NOK	5 393 NOK	868 523 NOK
30. aug 2038	13 585 NOK	8 067 NOK	5 518 NOK	860 456 NOK
30. sep 2038	13 585 NOK	8 117 NOK	5 468 NOK	852 339 NOK
30. okt 2038	13 585 NOK	8 341 NOK	5 244 NOK	843 998 NOK
30. nov 2038	13 585 NOK	8 220 NOK	5 365 NOK	835 778 NOK
30. des 2038	13 585 NOK	8 442 NOK	5 143 NOK	827 336 NOK
30. jan 2039	13 585 NOK	8 325 NOK	5 260 NOK	819 011 NOK
28. feb 2039	13 585 NOK	8 710 NOK	4 875 NOK	810 301 NOK
30. mar 2039	13 585 NOK	8 596 NOK	4 989 NOK	801 705 NOK
30. apr 2039	13 585 NOK	8 487 NOK	5 098 NOK	793 218 NOK
30. mai 2039	13 585 NOK	8 700 NOK	4 885 NOK	784 518 NOK
30. jun 2039	13 585 NOK	8 594 NOK	4 991 NOK	775 924 NOK
30. jul 2039	13 585 NOK	8 806 NOK	4 779 NOK	767 118 NOK
30. aug 2039	13 585 NOK	8 704 NOK	4 881 NOK	758 414 NOK
30. sep 2039	13 585 NOK	8 758 NOK	4 827 NOK	749 656 NOK
30. okt 2039	13 585 NOK	8 966 NOK	4 619 NOK	740 690 NOK
30. nov 2039	13 585 NOK	8 870 NOK	4 715 NOK	731 820 NOK
30. des 2039	13 585 NOK	9 073 NOK	4 512 NOK	722 747 NOK
30. jan 2040	13 585 NOK	8 995 NOK	4 590 NOK	713 752 NOK
29. feb 2040	13 585 NOK	9 195 NOK	4 390 NOK	704 557 NOK
30. mar 2040	13 585 NOK	9 252 NOK	4 333 NOK	695 305 NOK
30. apr 2040	13 585 NOK	9 167 NOK	4 418 NOK	686 138 NOK
30. mai 2040	13 585 NOK	9 363 NOK	4 222 NOK	676 775 NOK
30. jun 2040	13 585 NOK	9 283 NOK	4 302 NOK	667 492 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
30. jul 2040	13 585 NOK	9 476 NOK	4 109 NOK	658 016 NOK
30. aug 2040	13 585 NOK	9 401 NOK	4 184 NOK	648 615 NOK
30. sep 2040	13 585 NOK	9 460 NOK	4 125 NOK	639 155 NOK
30. okt 2040	13 585 NOK	9 648 NOK	3 937 NOK	629 507 NOK
30. nov 2040	13 585 NOK	9 579 NOK	4 006 NOK	619 928 NOK
30. des 2040	13 585 NOK	9 765 NOK	3 820 NOK	610 163 NOK
30. jan 2041	13 585 NOK	9 691 NOK	3 894 NOK	600 472 NOK
28. feb 2041	13 585 NOK	9 994 NOK	3 591 NOK	590 478 NOK
30. mar 2041	13 585 NOK	9 934 NOK	3 651 NOK	580 544 NOK
30. apr 2041	13 585 NOK	9 876 NOK	3 709 NOK	570 668 NOK
30. mai 2041	13 585 NOK	10 054 NOK	3 531 NOK	560 614 NOK
30. jun 2041	13 585 NOK	10 002 NOK	3 583 NOK	550 612 NOK
30. jul 2041	13 585 NOK	10 176 NOK	3 409 NOK	540 436 NOK
30. aug 2041	13 585 NOK	10 129 NOK	3 456 NOK	530 307 NOK
30. sep 2041	13 585 NOK	10 192 NOK	3 393 NOK	520 115 NOK
30. okt 2041	13 585 NOK	10 361 NOK	3 224 NOK	509 754 NOK
30. nov 2041	13 585 NOK	10 321 NOK	3 264 NOK	499 433 NOK
30. des 2041	13 585 NOK	10 488 NOK	3 097 NOK	488 945 NOK
30. jan 2042	13 585 NOK	10 452 NOK	3 133 NOK	478 493 NOK
28. feb 2042	13 585 NOK	10 711 NOK	2 874 NOK	467 782 NOK
30. mar 2042	13 585 NOK	10 680 NOK	2 905 NOK	457 102 NOK
30. apr 2042	13 585 NOK	10 652 NOK	2 933 NOK	446 450 NOK
30. mai 2042	13 585 NOK	10 810 NOK	2 775 NOK	435 640 NOK
30. jun 2042	13 585 NOK	10 787 NOK	2 798 NOK	424 853 NOK
30. jul 2042	13 585 NOK	10 941 NOK	2 644 NOK	413 912 NOK
30. aug 2042	13 585 NOK	10 924 NOK	2 661 NOK	402 988 NOK
30. sep 2042	13 585 NOK	10 992 NOK	2 593 NOK	391 996 NOK
30. okt 2042	13 585 NOK	11 141 NOK	2 444 NOK	380 855 NOK
30. nov 2042	13 585 NOK	11 131 NOK	2 454 NOK	369 724 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
30. des 2042	13 585 NOK	11 276 NOK	2 309 NOK	358 448 NOK
30. jan 2043	13 585 NOK	11 272 NOK	2 313 NOK	347 176 NOK
28. feb 2043	13 585 NOK	11 484 NOK	2 101 NOK	335 692 NOK
30. mar 2043	13 585 NOK	11 484 NOK	2 101 NOK	324 208 NOK
30. apr 2043	13 585 NOK	11 487 NOK	2 098 NOK	312 721 NOK
30. mai 2043	13 585 NOK	11 623 NOK	1 962 NOK	301 098 NOK
30. jun 2043	13 585 NOK	11 633 NOK	1 952 NOK	289 465 NOK
30. jul 2043	13 585 NOK	11 764 NOK	1 821 NOK	277 701 NOK
30. aug 2043	13 585 NOK	11 780 NOK	1 805 NOK	265 921 NOK
30. sep 2043	13 585 NOK	11 853 NOK	1 732 NOK	254 068 NOK
30. okt 2043	13 585 NOK	11 980 NOK	1 605 NOK	242 088 NOK
30. nov 2043	13 585 NOK	12 004 NOK	1 581 NOK	230 084 NOK
30. des 2043	13 585 NOK	12 125 NOK	1 460 NOK	217 959 NOK
30. jan 2044	13 585 NOK	12 159 NOK	1 426 NOK	205 800 NOK
29. feb 2044	13 585 NOK	12 276 NOK	1 309 NOK	193 524 NOK
30. mar 2044	13 585 NOK	12 352 NOK	1 233 NOK	181 172 NOK
30. apr 2044	13 585 NOK	12 389 NOK	1 196 NOK	168 783 NOK
30. mai 2044	13 585 NOK	12 501 NOK	1 084 NOK	156 282 NOK
30. jun 2044	13 585 NOK	12 546 NOK	1 039 NOK	143 736 NOK
30. jul 2044	13 585 NOK	12 653 NOK	932 NOK	131 083 NOK
30. aug 2044	13 585 NOK	12 703 NOK	882 NOK	118 380 NOK
30. sep 2044	13 585 NOK	12 783 NOK	802 NOK	105 597 NOK
30. okt 2044	13 585 NOK	12 885 NOK	700 NOK	92 712 NOK
30. nov 2044	13 585 NOK	12 944 NOK	641 NOK	79 768 NOK
30. des 2044	13 585 NOK	13 041 NOK	544 NOK	66 727 NOK
30. jan 2045	13 585 NOK	13 106 NOK	479 NOK	53 621 NOK
28. feb 2045	13 585 NOK	13 209 NOK	376 NOK	40 412 NOK
30. mar 2045	13 585 NOK	13 280 NOK	305 NOK	27 132 NOK
30. apr 2045	13 585 NOK	13 354 NOK	231 NOK	13 778 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
30. mai 2045	13 922 NOK	13 778 NOK	144 NOK	0 NOK

Plan- og bygningsetaten

Dato: 09.06.2026
Firma: Sigurd Bergseng
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534636
Deres ref: 9274036

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 208, BNR. 156.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 208, bnr. 156.

GNR. 208 BNR. 156

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.05.1859.

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

308 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

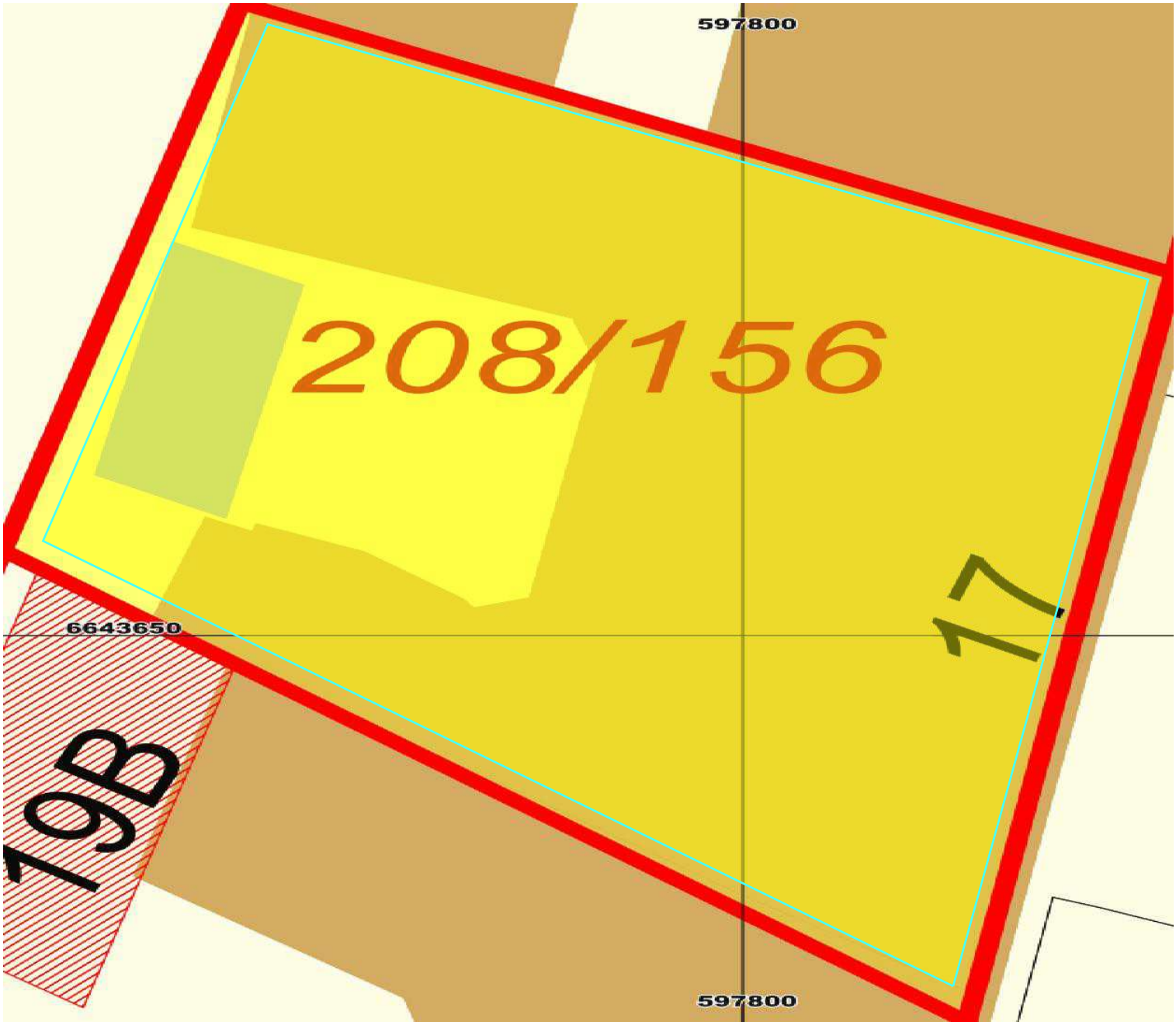
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

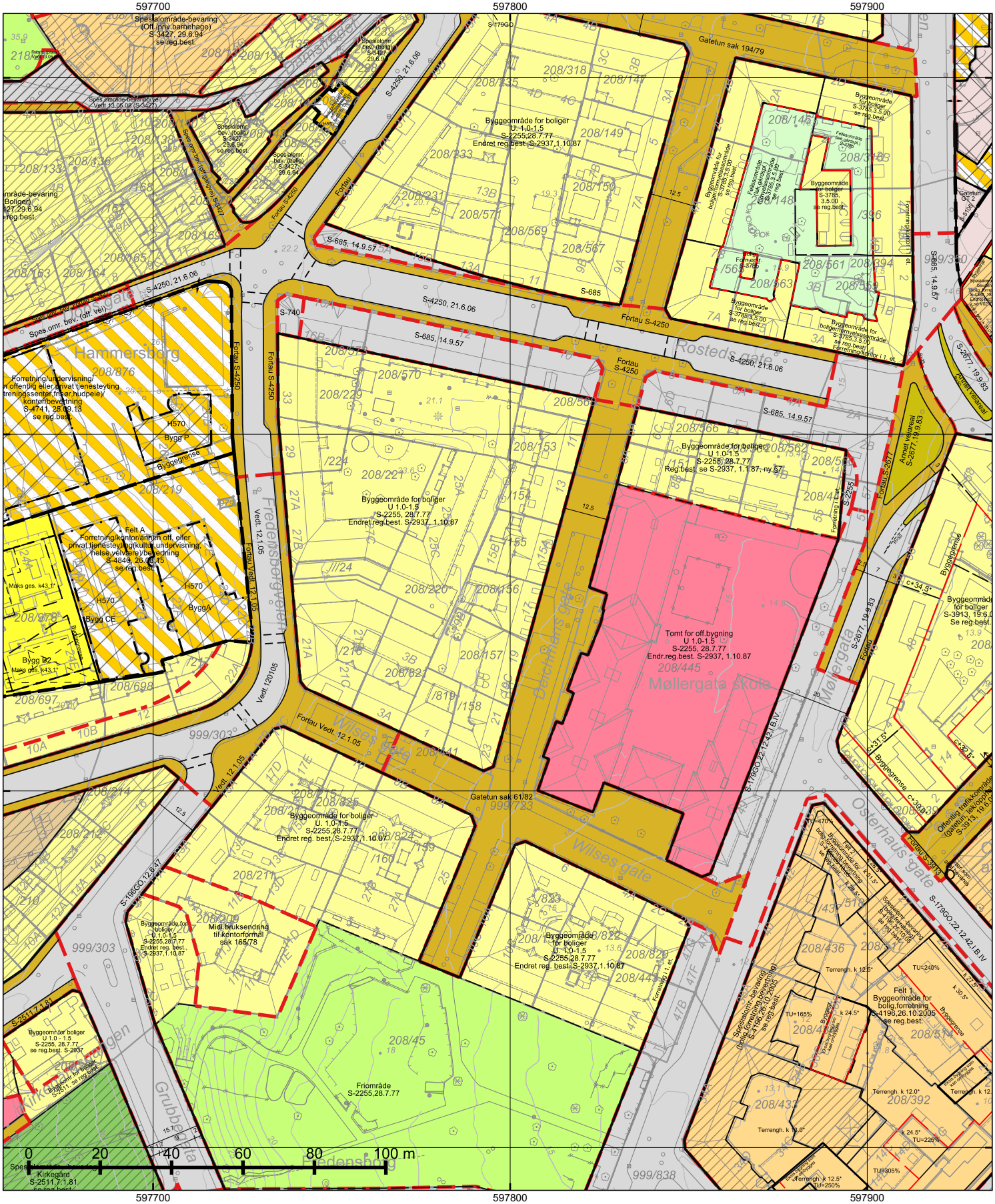
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159219/ 86534636
Deres ref.:
Adresse: Deichmans gate 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/156

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159219/ 86534636

Adresse: Deichmans gate 17

Gnr/Bnr: 208/156

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

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

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

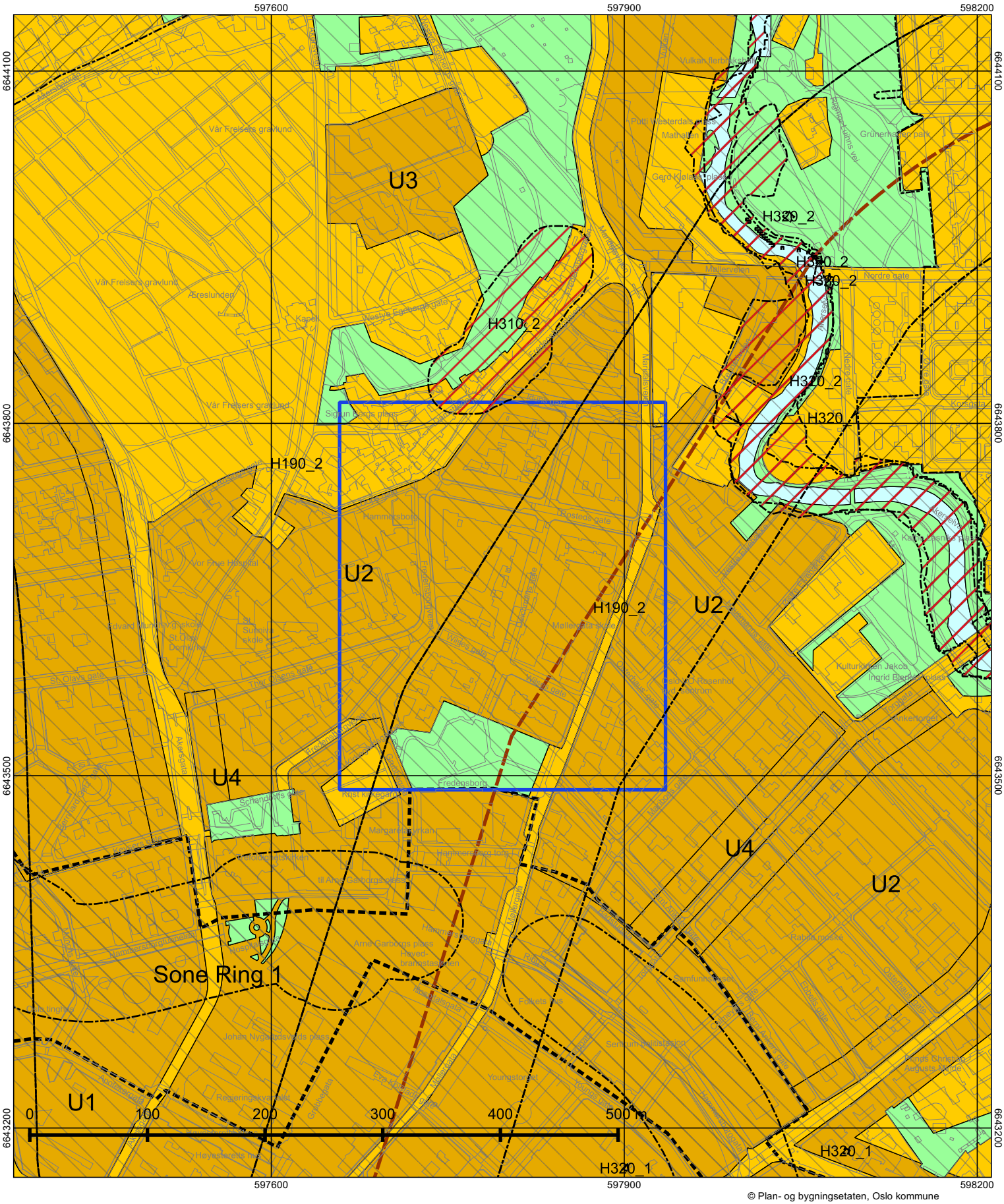
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159219/86534636
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Deichmans gate 17

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fredensborg	2 min
Joker Møllergata	2 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	8 min
Vitusapotek Youngstorget	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Møllergata skole	2 min
Kristparken ballbane	2 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

«Det er et urbant og sentralt sted, samtidig som man finner roen her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

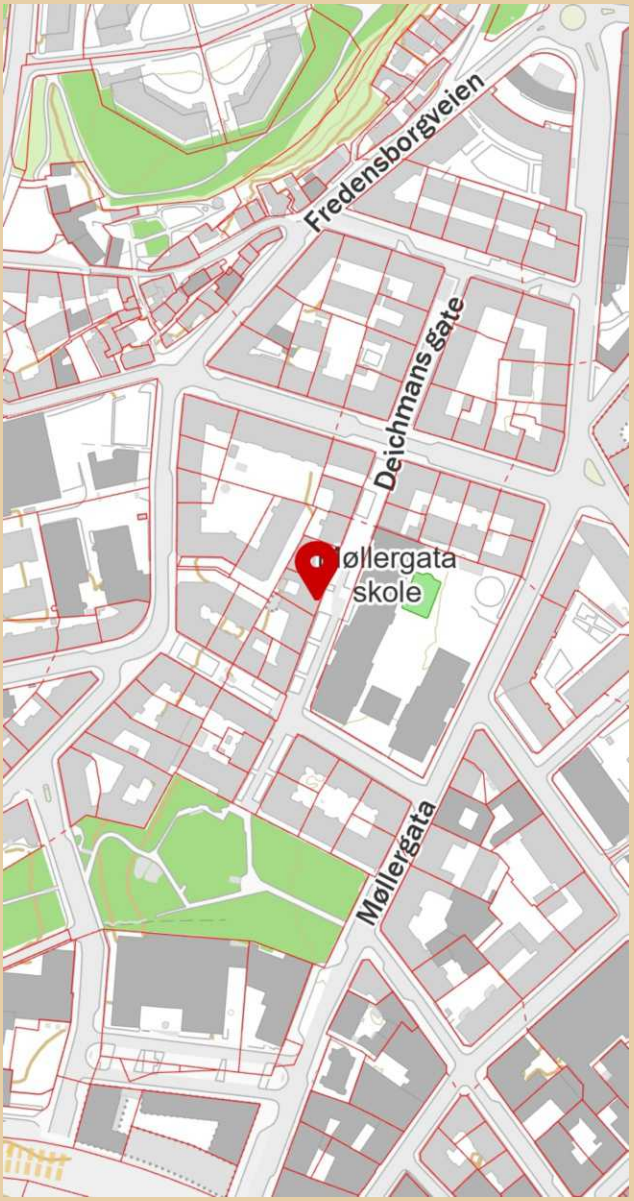
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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 2026

Deichmans gate 17

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rostedsgate - 12127	1 min
Osterhaus gate - 12190	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	41 min

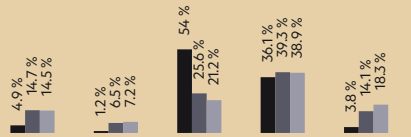
BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fredensborg	2 min
Joker Møllergata	2 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss

SPORT

Møllergata skole	2 min
Kristparken ballbane	2 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

«Det er et urbant og sentralt sted, samtidig som man finner roen her.»

— Sitat fra en lokalkjent

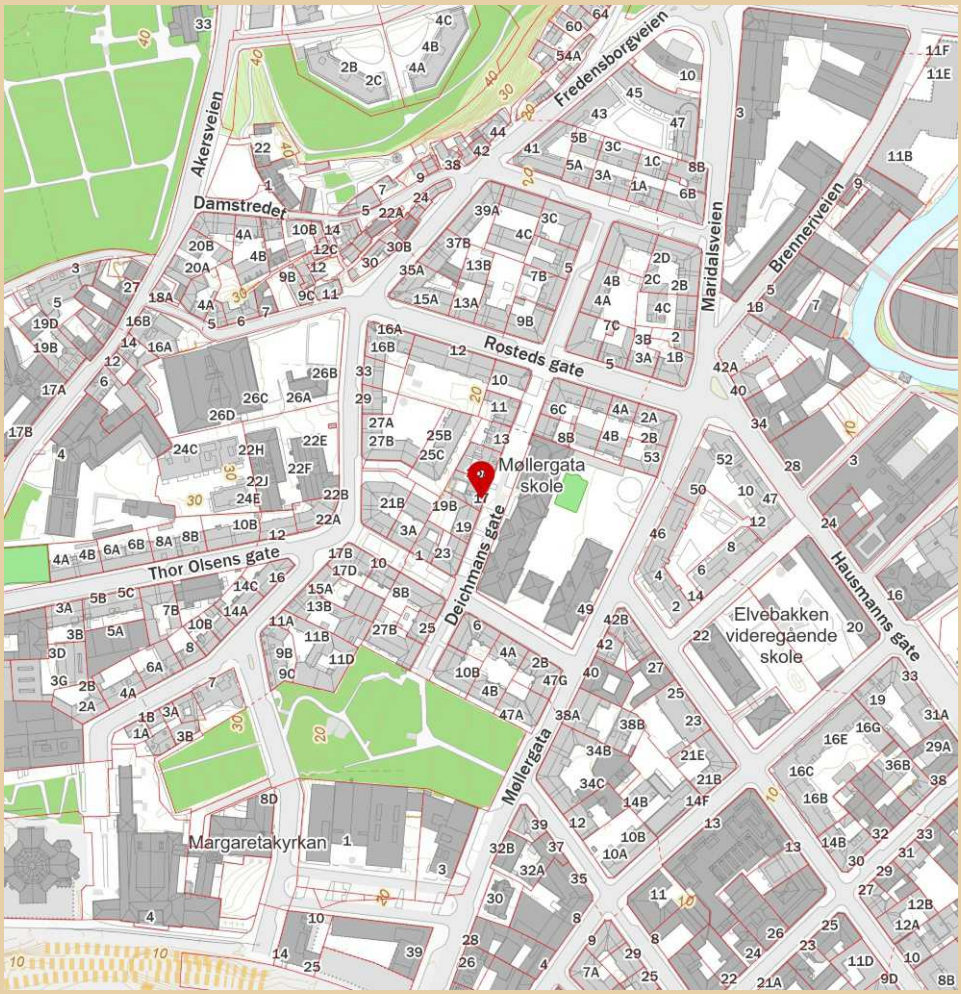
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Deichmans gate 17

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 364 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerveien Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	9 min 0.7 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fredensborg	2 min
Joker Møllergata	2 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	8 min
Vitusapotek Youngstorget	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Møllergata skole	2 min
Kristparken ballbane	2 min
SiO Athletica Centrum	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

«Det er et urbant og sentralt sted, samtidig som man finner roen her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

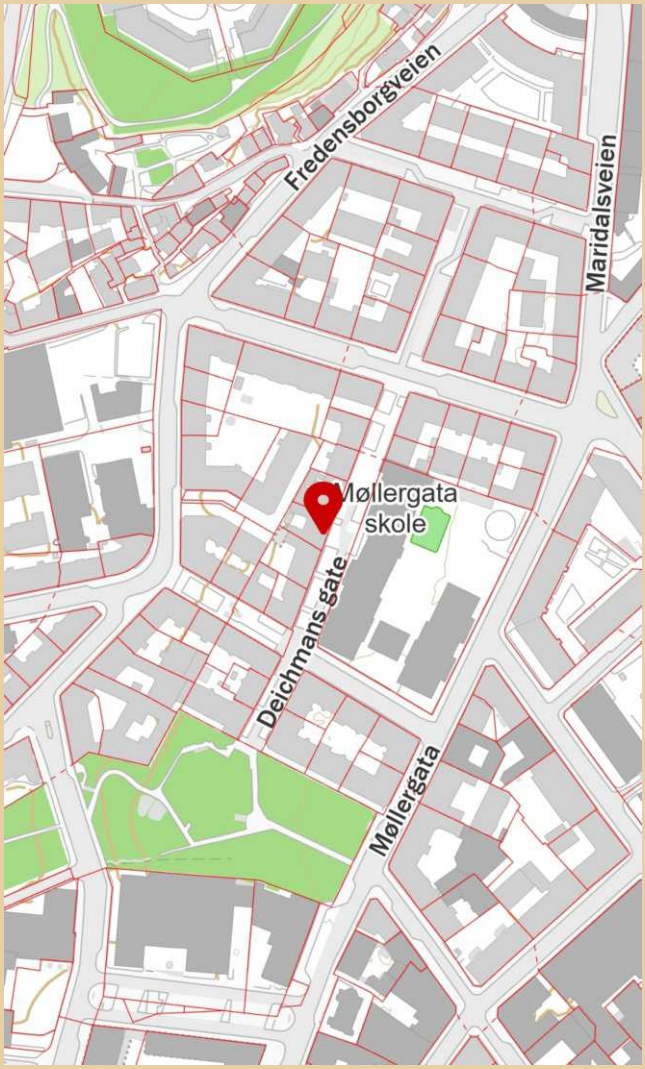
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Deichmans gate 17, 0178 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 156, andelsnr. 6 i DEICHMANSG 17 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260322

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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