

Iduns gate 2C



Velkommen til

Iduns gate 2C



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

FREDENSBORG

Moderne og gjennomført 3-r med vestvendt balkong - Pusset opp i 2023/24 - Peis - Tilbaketrukket beliggenhet i indre gård

Prisantydning	5 500 000,-
Fellesgjeld	255 633,-
Omkostninger	145 220,-
Totalpris	5 900 853,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 975,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Ansvarlig megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys, gjennomført og moderne 3-r selveier med balkong og optimal planløsning. Leiligheten har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i indre gård. Her bor du sentralt på Fredensborg med gangavstand til sentrumskjernen, Grünerløkka, turstier langs Akerselva, flere fine parker og kollektivtilbud.

- Planløsningen er svært godt utnyttet, og leiligheten inneholder lys gang, åpen kjøkken- og stueløsning, to soverom og delikat bad. Boligen oppleves moderne og gjennomført, og ble i stor grad pusset opp i 2023/24 med stilig kjøkken, pene overflater, oppgradert bad og etablert ekstra soverom.

- Solrik, vestvendt balkong på 4 kvm. med hyggelig utsyn mot bakgård
- Peis
- Både lofts- og kjellerbod
- IN-ordning
- Ærverdig bygård fra 1892
- Frodig bakgård med sittegrupper og sykkelparkering

Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	48 kvm
TBA:	4 kvm

Iduns gate 2C

3. Etasje



FIDENS

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





















Informasjon

Iduns gate 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0354/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Iduns gate 2C, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 316, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Geir Ottosen
Trine Ottosen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
255 633,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 755 633,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
143 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 900 853,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 913 553,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftsbod på ca. 3 kvm. og en kjellerbod med ett gulvareal på ca. 2 kvm. (Boden har ikke måleverdig areal grunnet takhøyde under 1,90 m. Boden er merket 432).

Standard

Entré:
Velkommen inn! Lys og praktisk gang gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til vegghengte knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken pusset opp i 2024. Tidsriktig innredning fra Ikea med glatte fronter og benkeplate i keramikkompositt. Underlig oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som består av kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekk over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper. Kjøkkenet er godt utnyttet med masse lagringsplass i både skap og skuffer. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisebord.

Leiligheten har en lys og innbydende stue med store vindusflater og utgang til balkong. I stuen er det god plass til sofa, sofabord og tv-møblement. Rommet har tidsriktige og lune fargevalg som passer godt med det pene gulvet. I leiligheten her hver kvadratmeter godt utnyttet, og arealet fordeler seg på en god måte. Videre sikrer peisen behagelig varme, og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 kvm. Her er det plass til utemøblement, grill og beplantning. Balkongen har grønt og hyggelig utsyn mot bakgård. Balkongen ble etablert i perioden 2007/08.

To soverom:
Leiligheten har to lune og funksjonelle soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor, og har plass til seng, skrivepult og skap. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverommene vender mot indre gård.

Bad:
Lekkert bad pusset opp i 2023 med bl.a. mikrosement og ny innredning. Badet har mikrosement på gulv og vegger, nedsenket himling med downlights og opplegg for vaskemaskin. Baderommet inneholder veggmontert toalett, dusjhjørne med blandebatteri fra Hansgrohe med regnfallsdusj og håndholdt dusjslange og

baderomsinnredning med skuffer, servant og speil med belysning.

Overflater:
Gulv: Nyere, ubehandlet furu gulv i gangen, stuen og et soverom, malt gulv og mikrosement på badet.
Vegger: Malte veggoverflater og mikrosement på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Himlingshøyde målt til 2,42 meter i stuen.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier (fra salgsoppgave): "...ja, av faglært og ufaglært /egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rør, El og membran utført av Teo Rør og El montør. Microsement og overflater egeninnsats. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør."

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Referer til informasjon fra tidligere eier (salgsoppgave/egenerklæringsskjema): "ja. Helt ny membran på gulv og vegg. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør."

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier (fra salgsoppgave/egenerklæringsskjema): "...ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rør, El og membran utført av Teo Rør og El montør. Microsement og overflater egeninnsats. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Entreprenørbedrift Rehabilitering av tak Arbeidet ble utført/ferdigstilt i mars
2025 For ytterligere detaljer kan styret kontaktes

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

Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Informasjon fra tidligere eier (fra salgsoppgave /egenerklæringsskjema): "...ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nye kontakter og belysning i bad, nytt kurs kontakter og ledning i kjøkkenet, ny lys i gangen, automatisk sikring i sikringskasse. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør."

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover det som er beskrevet av arbeid med oppgradering av bad. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke ut over at vi i takstrapport gjort kjent med at det er gjort noen endringer i romløsning etter opprinnelig byggeår (kjøkken er flyttet for å frigjøre plass til ekstra soverom). Vi er ikke kjent med når/hvordan dette ble gjort.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Melding fra styret i sameiet: fra Aktiv Ventilasjon "Som en del av takrehabiliteringen i Iduns gate 2 har vi fått oppdrag med å rense avtrekkskanalene med tilhørende ventiler i samtlige boenheter. Dette for å redusere brannfaren og for å få et bedre inneklima samt å øke effekten i kanalene."

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Informasjon fra tidligere eier gitt i salgsoppgave/egenerklæring: "..Ja. Nytt furu gulv i et soverom, stua og gang - egeninnsats." Vi er i takstrapport gjort kjent med at det er gjort noen endringer i romløsning etter opprinnelig byggeår (kjøkken er flyttet for å frigjøre plass til ekstra soverom). Vi er ikke kjent med når/hvordan dette ble gjort.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Bytte av tak ferdigstilt i mars 2025 - se tidligere kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapport ved kjøp i 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover at areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og takstrapport fra 2024

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer,

nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Informasjon fra tidligere eier (2024) ". Nabovarsel og nytt bygg i Brenneriveien 5 (usynlig fra leiligheten)" Nåværende eiere har ikke mottatt noe ytterligere informasjon om dette.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygget:
- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et pulttak.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vestvendt balkong på ca 4 kvm. Balkongen ble etablert i perioden 2007/08
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Enkelte vinduer er datert 1985. Glass i balkongdør er datert 2008.
- Entrédør med brannklassifisering B-30. Entrédør er datert 1979.
- Innvendig dører med malt overflate.
- Sikringsskapet er montert i felles trappegang med automatsikringer.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
TG-2 er gitt da det registreres enkelte sprekker i terrassebordene og malingsavskalling.
Det registreres enkelte riss og sprekker i fasaden.

- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene.

- Loft:
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.
Det registreres eldre fuktmerker i eldre bjelker og rundt føringsveier gjennom taket.
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til

leiligheten.
Selger informerer om at taket er skiftet og ble ferdigstilt mars 2025.

- Etasjeskille:
TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 10 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knrik i gulvet.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Ildsted:
TG-2 er gitt grunnet alder: Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Vannledninger:
Eldre kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

- Ventilasjon:
Kun ventilering via åpning av vindu.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater
Det registreres svanke i gulve, dette vil føre til at vann blir liggene og ikke renner til sluk.
Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Overflaten på rommet har ufagmessig utførelse og det registreres riss/sprekk samt manglende mikrosement.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Det registreres mindre/hull åpning mellom klemring og sluket. Dette medfører økt risiko for lekkasjer.
Fagmessig dårlig utførelse rundt fordlerskap, og rundt rørføringer. Ingen synlig mansjett rund.
Ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon på membranen.

Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis i stuen.
- Gulvvarme på badet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 975,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Lån nr: 9820830442; Adm. lån 1 - Akonto renter: 1 494,-

Lån nr: 9820830442; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 225,-

Felleskostnader: 3 255,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 103 092,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 412 366,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Iduns Gate 2, orgnr. 987726474

Om sameiet

- Boligsameiet Iduns gate 2 har organisasjonsnummer 987 726 474 på gnr. 208, bnr. 316 i Oslo Kommune.
- Sameiet består av 29 boligseksjoner.
- OBOS er boligsameiets forretningsfører.
- Vaktmester Gruppen AS om renhold av fellesarealene.
- Ren Service AS om fjerning av istapper mot Maridalsveien og Iduns Gate 2.
- Sameiet bruker Vibbo som informasjonskanal.

Styrets arbeid i 2024:

- Takprosjektet (totalrenovering av tak) - fullført i sluten av februar 2025.
- Skadedyr. I løpet av sommeren ble det observert rotter i bakgården, i kjelleren og inne i to leiligheter i oppgang D. Pelias avdekket og tettet flere innganger. Det er ikke observert rotter i sameiets kjellere etter dette. Det er observert rotter i bakgården.

Vedlikeholdsplan

Styret hadde opprinnelig planlagt å utvikle en vedlikeholdsplan og mottok flere tilbud. På grunn av begrenset kapasitet i forbindelse med takrehabiliteringen ble dete arbeidet utsatt til 2025. Av kommende vedlikeholdsarbeider vil styret i 2025 prioritere utbedring av avdekkede setningsskader i oppgang B, C og D . Styret er i dialog med entreprenør og dete arbeidet er påbegynt.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 255 633,-pr. 01.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208304429
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 8 985 261,60
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Mulighet for innfrielse vil være ved forfall 30.5. og 30.11.Se selskapets vedtekter.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208304429
Restsaldo: 255 633,95
Kapitalkostnader: 1 368,45

Fellesformue

Kr 10 440,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser underskudd på kr. 6.884.586,-. Underskuddet blir ført mot egenkapital. Underskuddet skyldes hovedsakelig takprosjektet.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 2.933.200,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad to ganger årlig, en gang på våren og en gang på høst/vinter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80607390

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 808 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentralt og attraktiv beliggenhet i veletablert og populær boligområdet. Fredensborg er et område som i hovedsak består av eldre klassiske bygårder fra byggeboomen i årene 1870-1900. Geografisk ligger området midt imellom Sentrum, Grünerløkka og St.-Hanshaugen. Beliggenheten er "midt i smørøyet" med gangavstand til St. Hanshaugen via idylliske Damstredet samt få minutters gange til Youngstorget/ Karl Johans gate i Sentrum, samt kort vei til flere skoler og universiteter, blant annet OsloMet og Universitetet i Oslo.

Fredensborg har de siste ti årene hatt en meget positiv utvikling og fremstår i dag rikt på servicetilbud for den urbane by-beboer med et mangfold av restauranter fra alle verdenshjørner i nærheten. Vulkanområdet er blitt en populær møteplass for den matglade, her finner man alltid noe som frister. Enten en ønsker å sitte ned for en god matbit med noe godt i glasset eller ferske matvarer i Mathallen.

Kulturelt forenes mat med dans, musikk og kunst - Dansens Hus og Blå har lokasjon i dette området. Nedre Foss Gård byr på god mat og drikke. Bygget fremstår som et praktbygg fra en svunnen tid i idylliske grønne omgivelser, verdt et besøk! Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Grünerløkka ligger et steinkast unna med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.

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

Svært godt kollektivtilbud med buss som tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13). Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5-7 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Iduns gate 2 - Våningshus - Bygganm (attestert) - 1892
Iduns gate 2 - Bakbygning - Bygningsanmeldelse (attestert) - 1892

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Iduns gate 2 A, B og D - utskifting av vinduer på fasade og tak, taktekking, etterisolere tak. Saksnummer 202310345
Deichmans gate 5 - Oppføring av seks balkonger. Saksnummer 202553202
Brenneriveien 1 B - Bruksendring fra kontor til bolig. Saksnummer 202451392

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/316/26:
19.02.1891 - Dokumentnr: 954228 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1935 - Dokumentnr: 991030 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1981 - Dokumentnr: 505108 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1989 - Dokumentnr: 58579 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1989 - Dokumentnr: 58579 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2025 - Dokumentnr: 954571 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.09.1996 - Dokumentnr: 49090 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/2065

19.10.2006 - Dokumentnr: 502789 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/2040

11.01.1991 - Dokumentnr: 2057 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:4
Rett til atkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1992 - Dokumentnr: 36593 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:146
Bestemmelse om bruksrett til gårdsrom, samt rett til å
anlegge og vedlikeholde ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen v/direktør for
etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316

22.05.1995 - Dokumentnr: 25985 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1997 - Dokumentnr: 37305 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:565 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:565 Snr:2
Bruksrett til uteareale.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2002 - Dokumentnr: 33817 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394 Snr:5
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandar
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2002 - Dokumentnr: 40328 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:24
Rett til bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/
direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne register eheten med flere

02.02.2007 - Dokumentnr: 170858 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:561 Snr:8
Bruksrett
av uteareal.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/direktøren for Eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Kjøkken er flytta fra soverom 1 til åpen stue/kjøkkenløsning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 045,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 131 643,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2025

Ansvarlig megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Iduns gate 2C

Iduns gate 2C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**3 min** 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**6 min** 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**15 min** 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**17 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**21 min** 1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**4 min** 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	**8 min**

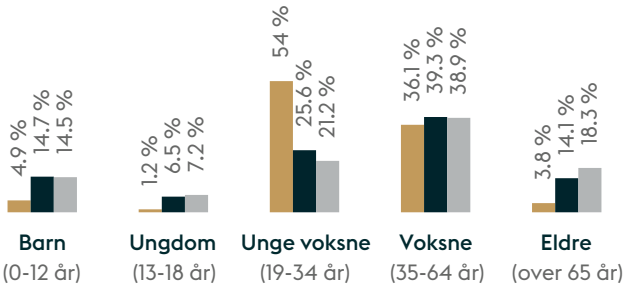
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	**1 min** 0.1 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	**8 min** 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 1.2 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	**3 min** 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

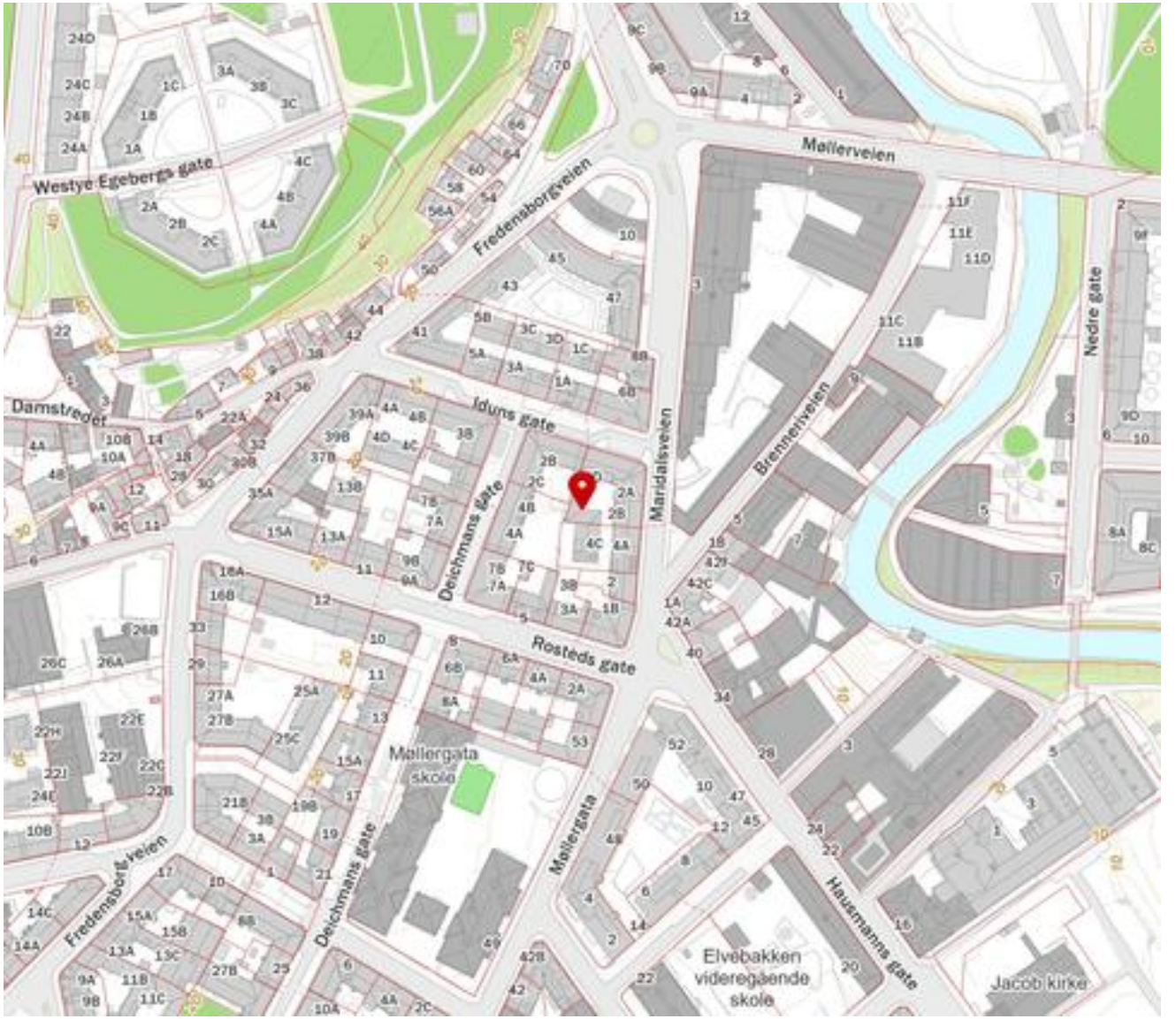
Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	4 min
Møllergata skole	4 min
SiO Athletica Vulkan	6 min
Torggata Bad Tr.senter	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



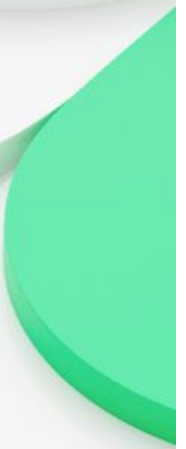
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Iduns gate 2C
0178 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 48 m^2
BRA-i: 45 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	11	0	1

Supertakst
GNR: 208 BNR: 316 SNR: 26

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Iduns gate 2C
0178 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34412

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres enkelte sprekker i terrassebordene og malingsavskalling.
Det registreres enkelte riss og sprekker i fasaden.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes vedlikehold og overflatebehandling.
Jevnlig kontroll av riss og sprekker i fasaden anbefales, tiltak bør vurderes om forholdene utvikler seg.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt grunner:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer.
På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.
Det registreres eldre fuktmerker i eldre bjelker og rundt føringsveier gjennom taket. Enkelte punkter med misfarging/muggsopp på loftet.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.
Selger informerer om at taket er skiftet og ble ferdigstilt mars 2025.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll anbefales. Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 10 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knrik i gulvet.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

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

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet alder: Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år.

Avløpsrør

Oppsummering

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder på skjult anlegg, kan skader plutselig oppstå på anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

Eldre kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder på eldre kobberør kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Oppsummering

Kun ventilering via åpning av vindu. (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav.)

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres svanke i gulve, dette vil føre til at vann blir liggene og ikke renner til sluk.
Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Overflaten på rommet har ufagmessig utførelse og det registreres riss/sprekk samt manglende mikrosement.

Jordingskabel er ikke festet til sluket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Det anbefales å overflatebehandle karmer, listverk og vindu med egnet material. Dette for å hindre fukt å trekke inn i treverk.
Det må påregnes svabring av gulvet da det ikke er tilfredstillende fall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres mindre/hull åpning mellom klemring og sluket. Dette medfører økt risiko for lekkasjer.
Fagmessig dårlig utførelse rundt fordelerskap, og rundt rørføringer. Ingen synlig manssjett rund rørføringer.
Ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon på membranen på vegger.

Det er fremlagt bilder av membran for gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det anbefales forsiktig bruk og jevnlig kontroll av føringsveier. Som en sikkerhet anbefales det i installere dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kjøkken er flytta fra soverom 1 til åpen stue/kjøkkenløsning.

Det er hentet tegninger fra Planinnsyn Oslo, 14.08.2025.
Byggetegninger er dater 22.03.1991.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2025	**20.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Geir Ottosen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring**
Navn:	**Trine Bjelland Ottosen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkelbefaring.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Valua**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Iduns gate 2C, 0178 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**316**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**26**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1892**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et pulttak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "1 kurs 2,5mm2. Jordfeilautomat K 15 A. Ny termostat Namron. 5 downlight Namron. Dimmer Namron. Tilkobling av div el utstyr op eksisterende anlegg, kamper, brytere osv. Varmekabler i baderom, 4,6m2." Datert 22.02.2024.	Ja
2023	Det er fremlagt faktura merket: "Nytt rørsystem Høyax 15mm push inn. Tilkoble fordelerskap KV og VV. Kjøkken, servant, dusj og vaskemaskin. Tilkobles nytt	Ja

	avløpsvann wc, servant vaskemaskin. line Purus sluk. Varmekabel, og lus nytt kurs 16 A. Diverse EL på bad." Datert 23.10.2023.	
2024	Det er fremlagt faktura merket: "Arbeid utført etter avtale: Tilkobling avløp til nytt kjøkken 50Ø rør. Tilkobling nytt kaldt og varmt vann 15 mm. Trekker nytt kurs til kjøkken strøm kabel 6m2 og 2,5 m². Klar til tilkobling nytt kjøkken." Datert 20.03.2024.	Ja
2024	Det er fremlagt faktura merket: "Arbeid utført etter avtale. Innbytte innmat av sikringsskap. Nytt jordfeilbryter 8 stk. Tilkoblet stikkontakt på nytt kjøkken." Datert 05.04.2024.	Ja
2024	Det er fremlagt faktura for innkjøp av IKEA kjøkken. Datert 14.03.2024.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	45	45	0	0	4
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	**48**	**45**	**3**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	45	45	0	Entré, stue/kjøkken 2 soverom og bad.	
Totalt m²	**45**	**45**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod med ett gulvareal på ca 2 m². Boden har ikke måleverdig areal grunnet takhøyde under 1,90 m. Boden er merket 432.

Loftsbod på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Loftsboden var låst på befaringsdagen og var ikke mulig å måle. 3 m² er hentet fra tidligere salgsoppgave. Det anbefales kontroll av arealet når det er tilgang til boden. Boden er merket 432.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong på ca 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i perioden 2007/08. Det foreligger ferdigattest datert: :21/07/2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG-2 er gitt da det registreres enkelte sprekker i terrassebordene og malingsavskalling. Det registreres enkelte riss og sprekker i fasaden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes vedlikehold og overflatebehandling. Jevnlig kontroll av riss og sprekker i fasaden anbefales, tiltak bør vurderes om forholdene utvikler seg.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brannklassifisering B-30. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glass i balkongdør er datert 2008. Enkelte vinduer er datert 1985. Entrédør er datert 1979.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG-2 er gitt grunner: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det registreres eldre fuktmerker i eldre bjelker og rundt føringsveier gjennom taket. Enkelte punkter med misfarging/muggsopp på loftet. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Selger informerer om at taket er skiftet og ble ferdigstilt mars 2025.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll anbefales. Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 10 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knrik i gulvet.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-2

TG-2 er gitt grunnet alder: Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Innredning fremstår med normal stand i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2024, kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate med underlig oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp med mekanisk avtrekk over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ventilasjon med mekanisk avtrekk - Vifte er ettermontert og er antatt tilkoblet til byggets avtrekkskanal.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kjøkken er flytta fra soverom 1 til åpen stue/kjøkkenløsning.

Det er hentet tegninger fra Planinnsyn Oslo, 14.08.2025.
Byggetegninger er dater 22.03.1991.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet ferdigattest datert:
Kilde planninsyn. 08.05.2002,

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er felles røykvarsler system i blokken.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Boligen har synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent alder og omfang. Det er fremlagt faktura for deler av anlegget. Se nærmere beskrivelse under tiltak.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder på skjult anlegg, kan skader plutselig oppstå på anlegg.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er fremlagt faktura for deler av anlegget. Se nærmere beskrivelse under tiltak.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder på eldre kobberør kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles trappegang med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeide etter byggeår. Følgende dokumentasjon er fremlagt: "1 kurs 2,5mm2. Jordfeilautomat K 15 A. Ny termostat Namron. 5 downlight Namron. Dimmer Namron. Tilkobling av div el utstyr op eksisterende anlegg, kamper, brytere osv. Varmekabler i baderom, 4,6m2." Datert 22.02.2024. Det er fremlagt faktura merket: "Arbeid utført etter avtale. Innbytte innmat av sikringsskap. Nytt jordfeilbryter 8 stk. Tilkoblet stikkontakt på nytt kjøkken."	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder: Felles

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
2x 287 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det ble ikke registrert bereder i boligen, men det er plassert 2 stk varmtvannsbereder i kjelleren.
Trolig felles varmtvann i bygget.
Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Kun ventilering via åpning av vindu. (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav.)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Iht tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2023. Badet har mikrosement på vegger og gulv. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres svanke i gulve, dette vil føre til at vann blir liggene og ikke renner til sluk.
Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
Overflaten på rommet har ufagmessig utførelse og det registreres riss/sprekk samt manglende mikrosement.

Jordingskabel er ikke festet til sluket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Det anbefales å overflatebehandle karmer, listverk og vindu med egnet material. Dette for å hindre fukt å trekke inn i treverk.
Det må påregnes svabring av gulvet da det ikke er tilfredstillende fall.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det registreres mindre/hull åpning mellom klemring og sluket. Dette medfører økt risiko for lekkasjer.
Fagmessig dårlig utførelse rundt fordelerskap, og rundt rørføringer. Ingen synlig mansjett rund rørføringer.
Ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon på membranen på vegger.

Det er fremlagt bilder av membran for gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det anbefales forsiktig bruk og jevnlig kontroll av føringsveier. Som en sikkerhet anbefales det i installere dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri fra Hansgrohe med regndusj og håndholdt dusjslange, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har naturlig ventilering og fordelerskap med stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår med normal stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig ventilering.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er benyttet tidligere hull i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 63,1 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder tatt under oppføring av gulv og membran på denne. Det er ikke fremlagt noe for vegger eller gjennomføringer i vegg.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

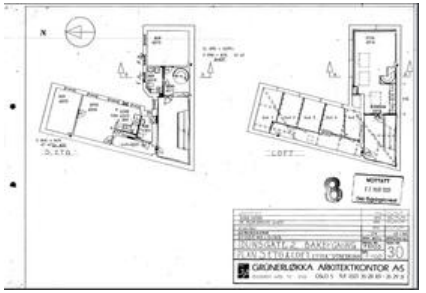
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ottosen, Geir	9578-5998-4-869944	2025-08-19 08:37:36
Ottosen, Trine Bjelland	9578-5998-4-869899	2025-08-19 08:35:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0354/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Iduns gate 2C, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Geir Ottosen, Trine Ottosen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80607390
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier (fra salgsoppgave): "...ja, av faglært og ufaglært /egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rør, El og membran utført av Teo Rør og El montør. Microsement og overflater egeninnsats. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør."

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Referer til informasjon fra tidligere eier (salgsoppgave/egenerklæringsskjema): "ja. Helt ny membran på gulv og vegg. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør."

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier (fra salgsoppgave/egenerklæringsskjema): "...ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rør, El og membran utført av Teo Rør og El montør. Microsement og overflater egeninnsats. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Entreprenørbedrift Rehabilitering av tak Arbeidet ble utført/ferdigstilt i mars 2025 For ytterligere detaljer kan styret kontaktes

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Informasjon fra tidligere eier (fra salgsoppgave /egenerklæringsskjema): "...ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nye kontakter og belysning i bad, nytt kurs kontakter og ledning i kjøkkenet, ny lys i gangen, automatisk sikring i sikringskasse. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør."

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover det som er beskrevet av arbeid med oppgradering av bad. Arbeid utført av: Teo Rør og El montør.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ut over at vi i takstrapport gjort kjent med at det er gjort noen endringer i romløsning etter opprinnelig byggeår (kjøkken er flyttet for å frigjøre plass til ekstra soverom). Vi er ikke kjent med når/hvordan dette ble gjort.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Melding fra styret i sameiet: fra Aktiv Ventilasjon "Som en del av takrehabiliteringen i Iduns gate 2 har vi fått oppdrag med å rense avtrekkskanalene med tilhørende ventiler i samtlige boenheter. Dette for å redusere brannfaren og for å få et bedre inneklima samt å øke effekten i kanalene."

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Informasjon fra tidligere eier gitt i salgsoppgave/egenerklæring: "...Ja. Nytt furu gulv i et soverom, stua og gang - egeninnsats." Vi er i takstrapport gjort kjent med at det er gjort noen endringer i romløsning etter opprinnelig byggeår (kjøkken er flyttet for å frigjøre plass til ekstra soverom). Vi er ikke kjent med når/hvordan dette ble gjort.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Bytte av tak ferdigstilt i mars 2025 - se tidligere kommentar

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

Nei

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapport ved kjøp i 2024

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

Eventuell kommentar: Ikke utover at areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og takstrapport fra 2024

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

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

Beskriv: Informasjon fra tidligere eier (2024) ". Nabovarsel og nytt bygg i Brenneriveien 5 (usynlig fra leiligheten)" Nåværende eiere har ikke mottatt noe ytterligere informasjon om dette.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0354/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ottosen, Trine Bjelland	2025-08-19	Ottosen, Geir	2025-08-19

Identifikasjon: bankID Ottosen, Trine Bjelland

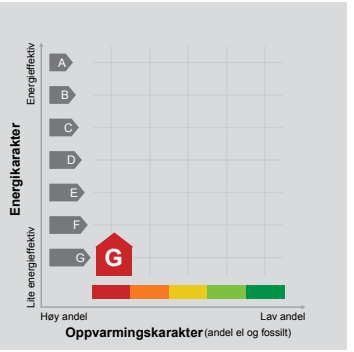
Identifikasjon: bankID Ottosen, Geir

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Iduns gate 2C
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80476531
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	eb366fc8-0dc0-499f-bd9f-67358300d023
Dato	28.11.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt v/ ALEKSANDER BO TUNHEIM



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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0354/25 . Vår ref.: 7160-1-26 Dato: 12.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Iduns Gate 2
Organisasjonsnr:	987726474
Seksjonseier:	Ottosen, Trine Bjelland
Medeier:	Ottosen, Geir
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Iduns Gate 2 C, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	208
Bnr.	316

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80607390.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, Adm Avtale.
- Sikringsordning: Adm. Avtale sameie
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker epost-adresse og telefonnummer til kjøper. Det er vedtatt administrasjonsavtale for lånet. Mulighet for innfrielse vil være ved forfall 30.5. og 30.11.Se selskapets vedtekter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208304429
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	8 985 261,60
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 975,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820830442; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 494,73	
Lån nr: 9820830442; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	225,80	
Felleskostnader	3 255,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 131,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 652,-
Annen formue:	10 440,-
Gjeld:	149 694,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208304429
Restsaldo:	255 633,95
Kapitalkostnader:	1 368,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 255 633,95,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Roar Skovli, e-post: idunsgate2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7160
BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. april kl. 12:00 og lukker 25. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7160

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Registreringsblankett, dersom du ikke kan delta digitalt
Dersom du ikke kan delta digitalt kan du benytte registreringsblankett / stemmeseddel som du finner bakerst i innkallingen. Den kan leveres i postkassen til styreleder Lars Skovli, Iduns Gate 2 D.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Kathrine Sie fra OBOS Eiendomsforvaltning er velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dina Moksnes Konglevoll og Vetle Wang Opaas velges.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for egenkapital

Vedlegg

1. 7160 Årsregnskap med revisors beretning.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Skovli

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Moxness Konglevoll
- Maxime Schjøtt Brackman
- Maya Krogstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ronny Krüger Skjerve

Styrets årsrapport

Årsrapport for Boligsameiet Iduns Gate 2

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Lars Roar Skovli**

Styremedlem **Maxime Brackman**

Styremedlem **Maya Krogstad**

Styremedlem **Fredrik Oskar Pettersen**

Varamedlem **Ronny Krüger Skjerve**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse boligsameietidunsgate2@gmail.com eller via vibbo.no

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

Styrets arbeid i 2024

I 2024 ble det avholdt ti styremøter samt ett ekstraordinært årsmøte. I tillegg har styret gjennomført anbudsrunder, befaringer og arbeidsmøter knyttet til nye og pågående prosjekter. På grunn av stillas i forbindelse med takprosjektet ble det ikke arrangert dugnad høsten 2024. En større dugnad vil bli gjennomført våren 2025.

De viktigste sakene i 2024 har vært:

Takprosjektet

Arbeidet med takrehabiliteringen startet i august og ble fullført i slutten av februar 2025. Det ble avholdt byggemøter hver 14. dag, hvor prosjektleder fra OBOS Prosjekt, anleggsleder og prosjektleder fra Oslo Entreprenør, samt styreleder og styremedlemmer deltok. I tillegg ble det gjennomført arbeidsmøter og telefonmøter. Styret har forsøkt å holde sameiet løpende oppdatert via Vibbo.

Fra august til desember ble det gjennomført totalt ni byggemøter. Taket viste seg – som forventet – å være i dårlig stand, med enkelte byggeelementer i verre tilstand enn først antatt, spesielt på bakgårdsbygget (C-oppgangen). Arbeidet ble likevel ferdigstilt i henhold til planen og holdt seg innenfor avsatt budsjett per 28. februar 2025.

Rotter og skadedyr

I løpet av sommeren ble det observert flere rotter i bakgården, i kjelleren (oppgangene A, B og D) og inne i to leiligheter i oppgang D. Styret innhentet tilbud fra tre ulike skadedyrfirmaer (Anticimex, Rentokil og Pelias), som alle anbefalte å gjennomgå vegger i kjeller og på bakkeplan for å avdekke mulige innganger. Pelias leverte det rimeligste og mest hensiktsmessige tilbudet og ble derfor valgt.

I forbindelse med arbeidet måtte beboerne rydde kjellerbodene og sørge for god tilgjengelighet. Alle beboere ble varslet elektronisk om dette, men enkelte boder måtte likevel brytes opp, og innholdet ble enten flyttet eller kastet. Pelias avdekket og tettet flere innganger. Etter dette er det ikke observert rotter i sameiets kjellere, men

det er fortsatt observert rotter i bakgården. Ifølge Pelias er det stor aktivitet i fellene. Styret følger opp saken kontinuerlig og setter pris på at alle observasjoner meldes inn.

Kjellerareal og boder

I forbindelse med gjennomgangen og opprydningen av kjellerbodene ble det avdekket at nødutganger og fellesarealer var blokkert av etterlatte eiendeler fra beboere. Flere boder inneholdt dessuten ødelagte gjenstander som bør leveres til gjenvinningsstasjoner. Det er også et fåtall boder som ingen har tatt eierskap til.

Under vårens dugnad vil det derfor være en prioritet at beboerne tømmer fellesarealer og kjellerboder for søppel. Styret vil også kartlegge hvilke boder som tilhører hvilke leiligheter. Det vil bli leid inn en container med stor kapasitet.

Vedlikeholdsplan

Styret hadde opprinnelig planlagt å utvikle en vedlikeholdsplan og mottok flere tilbud. På grunn av begrenset kapasitet i forbindelse med takrehabiliteringen ble dette arbeidet utsatt til 2025.

Av kommende vedlikeholdsarbeider vil styret i 2025 prioritere utbedring av avdekkede setningsskader i oppgang B, C og D . Styret er i dialog med entreprenør og dette arbeidet er påbegynt.

Støy og bråk i sameiet

Styret har mottatt flere nabovarsler gjennom året, hovedsakelig relatert til støy etter sameiets stilletid på kveldstid. Dette har blitt fulgt opp gjennom dialog og skriftlige klager til berørte enheter. Ved ett tilfelle ble det nødvendig at utleier måtte be en leietaker flyttet da overholdelse av stilletidene over tid ikke ble fulgt.

Tilbakemeldinger fra beboerne tyder på en merkbar forbedring av bomiljøet.

Spesiell takk

Styret vil rette en spesiell takk til Ronny Krüger Skjerve. 2024 var det første året Ronny ikke var aktivt styremedlem på mange år, og det har blitt tydelig hvor mye arbeid og innsats han har lagt ned for at Iduns gate 2 skal være et godt sted å bo.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og det skyldes høyere innkreving i forbindelse med opptak av lån.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak at kostnader til takrehabilitering er holdt utenfor budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. kr 450 614,-.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 3 352 000 ekstra vedlikehold og ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025, og inndekning av andel av lån på kr. 11 168 551 som tillegg til felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NZNB6-I06TC-YQUC-BLZDI-63Z6O-O6233

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-06 17:45:16 UTC

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: NZNB6-I06TC-YQUC-BLZDI-63Z6O-O6233

BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2
ORG.NR. 987 726 474, KUNDENR. 7160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 794 709	1 396 320	1 536 000	2 593 000
Andre inntekter	3	2 000	84 933	2 000	2 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 796 709**	**1 481 253**	**1 538 000**	**2 595 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-8 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 065	-7 219	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-100 709	-106 000
Konsulenthonorar	7	-353 111	-380 124	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-7 103 454	-210 583	-252 000	-3 352 000
Forsikringer		-208 355	-193 148	-202 500	-243 000
Kommunale avgifter	9	-367 175	-315 489	-364 600	-419 840
Energi/fyring		-143 595	-163 927	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 092	-152 561	-97 000	-101 000
Andre driftskostnader	10	-176 952	-187 146	-148 600	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 615 661**	**-1 765 022**	**-1 509 459**	**-4 789 840**
DRIFTSRESULTAT		**-6 818 952**	**-283 769**	**28 541**	**-2 194 840**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 085	39 565	24 000	24 000
Finanskostnader	12	-114 719	0	0	-762 360
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-65 634**	**39 565**	**24 000**	**-738 360**
ÅRSRESULTAT		**-6 884 586**	**-244 205**	**52 541**	**-2 933 200**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-860 088	-244 205		
Udekket tap		-6 024 498	0		

BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2
ORG.NR. 987 726 474, KUNDENR. 7160

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 703	14 229
Forskuddsbetalte kostnader		1 110	6 941
Andre kortsiktige fordringer		0	82 500
Driftskonto OBOS-banken		1 231 273	438 712
Sparekonto OBOS-banken		647 117	624 544
SUM OMLØPSMIDLER		**1 887 203**	**1 166 925**
SUM EIENDELER		**1 887 203**	**1 166 925**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	0	860 088
Udekket tap	14	-6 024 498	0
SUM EGENKAPITAL		**-6 024 498**	**860 088**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 475 112	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 475 112**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 173	3 524
Leverandørgjeld		1 389 904	303 313
Påløpte renter		2 512	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 436 589**	**306 837**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 887 203**	**1 166 925**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.2.2025
Styret i Boligsameiet Iduns Gate 2

Lars Roar Skovli Fredrik Oskar Pettersen Maya Krogstad

Maxime Brackman

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 583 942
Lån til takrehabilitering	210 767
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 794 709**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 483
OBOS Prosjekt AS	-332 629
SUM KONSULENTHONORAR	**-353 111**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Entreprenørbedrift AS	-7 069 568
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 069 568**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 210
Drift/vedlikehold VVS	-7 130
Drift/vedlikehold elektro	-9 724
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 456
Kostnader dugnader	-2 249
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 103 454**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-225 202
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-367 175**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 814
Lyspærer og sikringer	-2 235
Vaktmestertjenester	-61 105
Renhold ved firmaer	-41 400
Snørydding	-23 922
Andre fremmede tjenester	-1 005
Andre kontorkostnader	-569
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 772
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-176 952**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	27 387
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	632
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 066
SUM FINANSINNTEKTER	**49 085**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-114 688
Renter på leverandørgjeld	-31
SUM FINANSKOSTNADER	**-114 719**

NOTE: 13
EGENKAPITAL

Udekket tap	-6 024 498
SUM EGENKAPITAL	**-6 024 498**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-6 500 000	
Nedbetalt i år	24 888	
		-6 475 112
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 475 112**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 7160 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kathrine Sie velges.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Dina Moksnes Konglevoll og Vetle Wang Opaas velges.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Organisasjonsnummer: 987726474
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 12:00 til 25. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Kathrine Sie fra OBOS Eiendomsforvaltning er velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Sie velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Dina Moksnes Konglevoll og Vetle Wang Opaas velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot konto for egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Skovli (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Skovli

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maya Krogstad (8 stemmer)
Dina Moxness Konglevoll (8 stemmer)
Maxime Schjøtt Brackman (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maya Krogstad
Dina Moxness Konglevoll
Maxime Schjøtt Brackman

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Krüger Skjerve (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ronny Krüger Skjerve

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7160
Boligsameiet Iduns Gate 2

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Iduns Gate 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. februar kl. 09:00 og lukker 1. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7160

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Låneopptak for rehabilitering av sameiets eiendom

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Iduns Gate 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ronny Krüger Skjerve og Maya Krogstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Låneopptak for rehabilitering av sameiets eiendom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I lys av arbeidet tilknyttet rehabilitering av sameiets eiendom, jf. informasjonsmøtet avholdt den 12. februar, er det nødvendig for årsmøtet å ta stilling til valg av finansieringsmetode. Sameiet står overfor to mulige alternativer:

1. **Felleslån som fordeles etter sameierbrøk**, ingen adgang til ekstraordinær nedbetaling. Renter og avdrag nedbetales via felleskostnadene.

2. **Felleslån med administrasjonsavtale**. Lånet tas opp av sameiet og fordeles på seksjonene. Etter at lånet er utbetalt vil det være mulig å innfri sin andel av fellesgjeld.

Som eier skal du stemme for eller mot et låneopptak med administrasjonsavtale. Oppfylles ikke kvalifisert flertallskrav (2/3 flertallskrav) for felleslån med administrasjonsavtale, vil sameiets låneopptak bli uten adgang for ekstraordinær nedbetaling, og renter samt avdrag blir nedbetalt via felleskostnader.

Informasjon om lån med administrasjonsavtale

Dersom sameie ønsker muligheten for individuell innfrielse av fellesgjeld, kan det inngås en såkalt «administrasjonsavtale». Seksjonseierne vil da få muligheten til å innfri sin andel av fellesgjelden. Det er mulighet for innfrielse ved to fastsatte datoer med seks måneders mellomrom.

Det er viktig å påpeke at seksjonseier ikke har mulighet å nedbetale litt på sin andel av restgjelden, det er kun mulig med full innfrielse.

I eksempelet under, vises en fremstilling av hvordan felleskostnad-giroene vil se ut. Benyttede tall er kun ment som illustrasjon:

Ved en administrasjonsavtale vil felleskostnadene få 2 linjer på giroene. F.eks. slik:

Felleskostnader *3000 kr*

Lånekost a-konto *2500 kr**

Felleskostnadene ved vanlig låneopptak uten administrasjonsavtale ville det sett slik ut:

Felleskostnader *5500 kr*

**"Lånekost a-konto" er hvor din andel fellesgjelds renter og avdrag legges inn. F.eks. hvis dette utgjør kr 2500 i måneden for din leilighet, vil dette legges på allerede eksisterende felleskostnader, men som en egen linje. Denne linjen på felleskostnaden går særskilt til lånefinanseringen tilknyttet din andel fellesgjeld. Hvis du nedbetaler din andel fellesgjeld, vil du kun sitte igjen med kr 3000 i felleskostnader og "Lånekost a-konto" utgår slik:*

Felleskostnader *3000 kr*

Lånekost a-konto *2500 kr (denne månedlige kostnaden utgår)*

Pris på administrasjonsavtale:

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld koster kr 26 500,- i etableringsåret. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret følger deretter (minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,-). For sameie vil 10 % utgjøre ca. kr 10 000 i året etter etableringsåret. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 1950,- p.t. for den enkelte seksjonseier som ønsker å innfri hele sin gjeld.

Ved vedtatt administrasjonsavtale vil følgende tekst legges inn i vedtektene ved nytt punkt 12:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS

Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"

Styrets innstilling

Sameie har usikret lån, hvilket gir høyere rentekostnader enn privat lånefinansiering. Et felleslån med administrasjonsavtale gir de som er i stand til å ta opp mer huslån privat eller har oppsparte midler, bedre betingelser.

Styret stemmer for vedtaket.

Forslag til vedtak

Låneopptak med administrasjonsavtale. Styret får fullmakt til å inngå denne type finansieringsordning og sameiet vedtar den nødvendige vedtektsendringen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.02.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.03.24
Selskapsnummer: 7160 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Iduns Gate 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ronny Krüger Skjerve og Maya Krogstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Låneopptak for rehabilitering av sameiets eiendom

Låneopptak med administrasjonsavtale. Styret får fullmakt til å inngå denne type finansieringsordning og sameiet vedtar den nødvendige vedtektsendringen.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Boligsameiet Iduns Gate 2

Organisasjonsnummer: 987726474
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. februar kl. 09:00 til 1. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ronny Krüger Skjerve og Maya Krogstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Låneopptak for rehabilitering av sameiets eiendom

I lys av arbeidet tilknyttet rehabilitering av sameiets eiendom, jf. informasjonsmøtet avholdt den 12. februar, er det nødvendig for årsmøtet å ta stilling til valg av finansieringsmetode. Sameiet står overfor to mulige alternativer:

1. **Felleslån som fordeles etter sameierbrøk**, ingen adgang til ekstraordinær nedbetaling. Renter og avdrag nedbetales via felleskostnadene.

2. **Felleslån med administrasjonsavtale**. Lånet tas opp av sameiet og fordeles på seksjonene. Etter at lånet er utbetalt vil det være mulig å innfri sin andel av fellesgjeld.

Som eier skal du stemme for eller mot et låneopptak med administrasjonsavtale. Oppfylles ikke kvalifisert flertallskrav (2/3 flertallskrav) for felleslån med administrasjonsavtale, vil sameiets låneopptak bli uten adgang for ekstraordinær nedbetaling, og renter samt avdrag blir nedbetalt via felleskostnader.

Informasjon om lån med administrasjonsavtale

Dersom sameie ønsker muligheten for individuell innfrielse av fellesgjeld, kan det inngås en såkalt «administrasjonsavtale». Seksjonseierne vil da få muligheten til å innfri sin andel av fellesgjelden. Det er mulighet for innfrielse ved to fastsatte datoer med seks måneders mellomrom.

Det er viktig å påpeke at seksjonseier ikke har mulighet å nedbetale litt på sin andel av restgjelden, det er kun mulig med full innfrielse.

I eksempelet under, vises en fremstilling av hvordan felleskostnad-giroene vil se ut. Benyttede tall er kun ment som illustrasjon:

Ved en administrasjonsavtale vil felleskostnadene få 2 linjer på giroene. F.eks. slik:

Felleskostnader *3000 kr*

Lånekost a-konto *2500 kr**

Felleskostnadene ved vanlig låneopptak uten administrasjonsavtale ville det sett slik ut:

Felleskostnader *5500 kr*

**"Lånekost a-konto" er hvor din andel fellesgjelds renter og avdrag legges inn. F.eks. hvis dette utgjør kr 2500 i måneden for din leilighet, vil dette legges på allerede eksisterende felleskostnader, men som en egen linje. Denne linjen på felleskostnaden går særskilt til lånefinanseringen tilknyttet din andel fellesgjeld. Hvis du nedbetaler din andel fellesgjeld, vil du kun sitte igjen med kr 3000 i felleskostnader og "Lånekost a-konto" utgår slik:*

Felleskostnader *3000 kr*

Lånekost a-konto *2500 kr (denne månedlige kostnaden utgår)*

Pris på administrasjonsavtale:

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld koster kr 26 500,- i etableringsåret. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret følger deretter (minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,-). For sameie vil 10 % utgjøre ca. kr 10 000 i året etter etableringsåret. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 1950,- p.t. for den enkelte seksjonseier som ønsker å innfri hele sin gjeld.

Ved vedtatt administrasjonsavtale vil følgende tekst legges inn i vedtektene ved nytt punkt 12:

□□□□□□□*"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og*

OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"

Styrets innstilling
Sameie har usikret lån, hvilket gir høyere rentekostnader enn privat lånefinansiering. Et felleslån med administrasjonsavtale gir de som er i stand til å ta opp mer huslån privat eller har oppsparte midler, bedre betingelser.

Styret stemmer for vedtaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Låneopptak med administrasjonsavtale. Styret får fullmakt til å inngå denne type finansieringsordning og sameiet vedtar den nødvendige vedtektsendringen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Møteleder: Andreas Mossige /s/

Protokollvitner:
Ronny Krüger Skjerve /s/
Maya Krogstad /s/

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Vedtatt i årsmøte den 11 mars 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret på ekstraordinært 01.03.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Iduns Gate 2, og har gårdsnummer 208 og bruksnummer 316 i Oslo kommune.
Sameiet ble opprettet 5.September 1996.
Boligsameiet er tildelt organisasjonsnummer 987 726 474.
Eiendommen ligger i Grünerløkka bydel og har adressene Iduns Gate 2 A-D.

Sameiet består av 29 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19.Oktober 2006

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig

grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
Sameiet disponerer ingen parkeringsplass eller andre steder. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i bestemmelsen over om kortidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Gjenåpning av pipeløp
Seksjonseiere som ønsker gjenåpning av pipeløp må selv sørge for både å foreta videokontroll, og å innhente godkjenning fra Brann- og redningsetaten. Styret krever en dokumentert aksept fra samtlige seksjoner som er tilknyttet det aktuelle pipeløp før klarsignal til gjenåpning gis. Nevnte seksjonseiere plikter å bekoste alle utgifter som påløper i forbindelse med gjenåpningen på respektive pipeløp.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 1 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. ADMINISTRASJONSAVTALE

Eierseksjonssameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

HUSORDENSREGLENE

1.FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE
For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Boligsameie Iduns Gate 2, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

2.BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner

3.VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN
Nye beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navn på callingsanlegg. Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper. Kontaktinformasjon til styret henger på oppslagstavlen ved i alle oppganger. Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler .

4. KONTAKT MED BOLIGSAMEIET

OBOS er boligsameiets forretningsfører. Boligsameiet betaler forretningsføreren et høyere honorar for at forretningsføreren som hovedregel skal være kontaktperson i første linjen for saker som angår boligsameiet. Sameierne og brukere er derfor forpliktet til som hovedregel å kontakte OBOS når det gjelder boligsameiets anliggender.

OBOS kontaktinformasjon er:

Forretningsadresse: Hammersborg Torg 1, Oslo
Postadresse: Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 Oslo
Telefonnummer: OBOS : 02333 eller +47 22 86 55 00
E-post: obos@obos.no

Kontakt styret ved akutt hjelp.

5. HUSORDENSREGLER
Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Hverdager mellom kl. 22 til kl. 07 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l.
I helgene og på offisielle høytidsdager fra klokken 23:00 til klokken 10:00.
Aktiviteter som skaper bygningsstøy, er kun tillatt på hverdager fra klokken 07:00 til klokken 22:00, og i helgene og på offisielle høytidsdager fra klokken 08:00 til 17:00.
Arrangementer i eierseksjonene eller i fellesarealer skal det orienteres om til de som antas å kunne bli forstyrret av dette.
Grilling på terrasser og balkonger. Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt.
Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men vis hensyn
Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

6.FELLESOMRÅDER
Innvendig løse gjenstander som står/oppbevares i oppganger eller kjellerganger vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseieres regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander. Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i oppgangen. Disse må enten tas med inn i egen leilighet / bod eller låses inn i bod i kjelleren. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder. Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander i fellesområder. Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Kjøring og parkering i bakgården (fellesområder) er ikke tillatt.

7.SØPPELHÅNDTERING
Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppel.
Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Oslo kommunes avfallssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i en container og containerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner på bakken.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

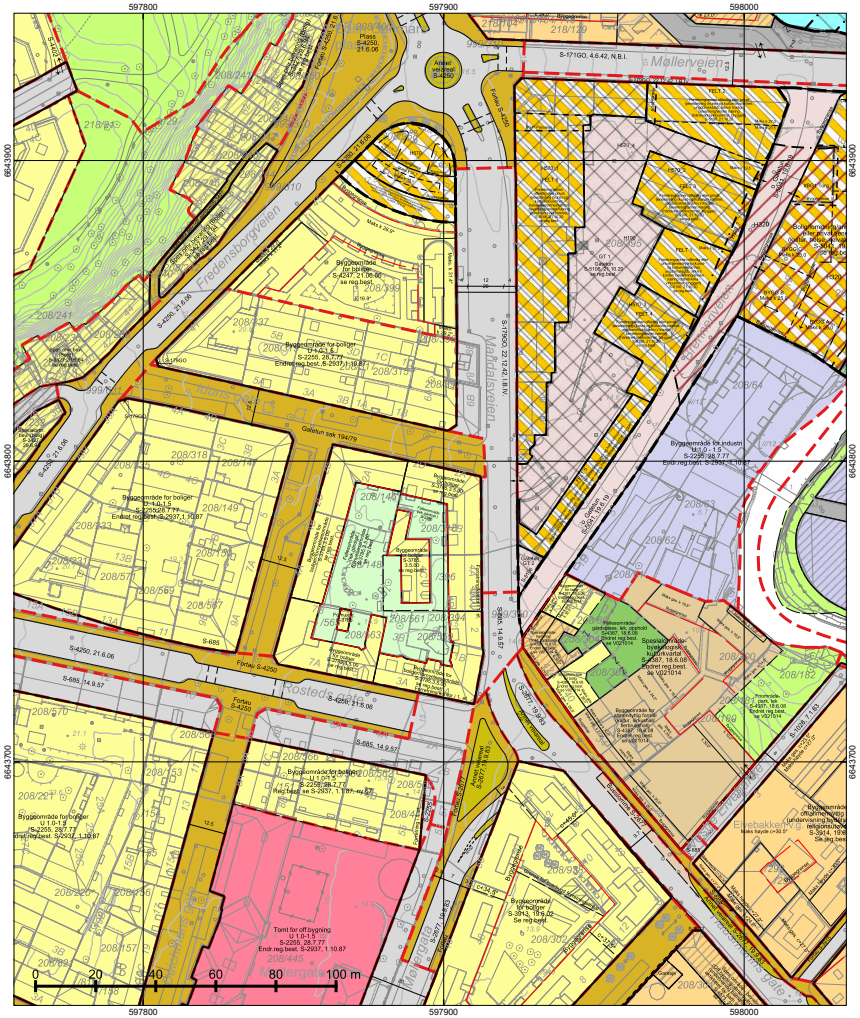
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329838/ 86516857
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: IDUNS GATE 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/316

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: 13.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329838/ 86516857
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: IDUNS GATE 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/316

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2140 - Vann- og avløpsnett
- 3040 - Friområde
- 6600 - Naturområde

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

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

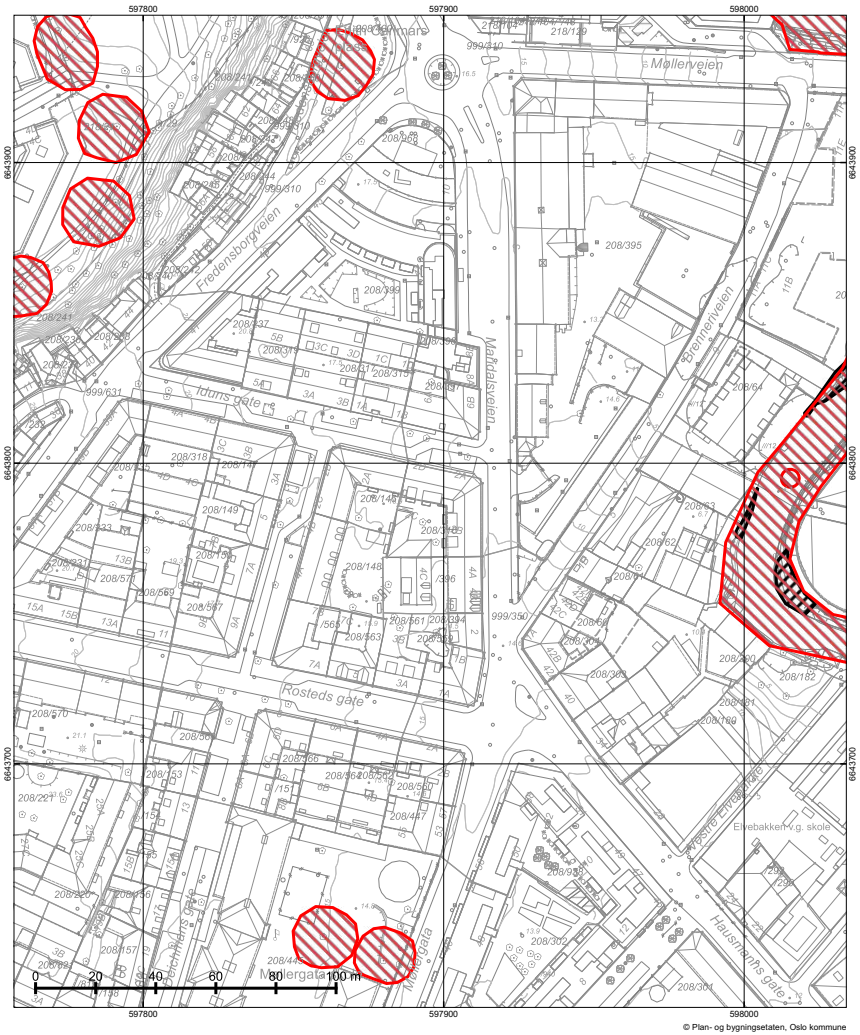
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

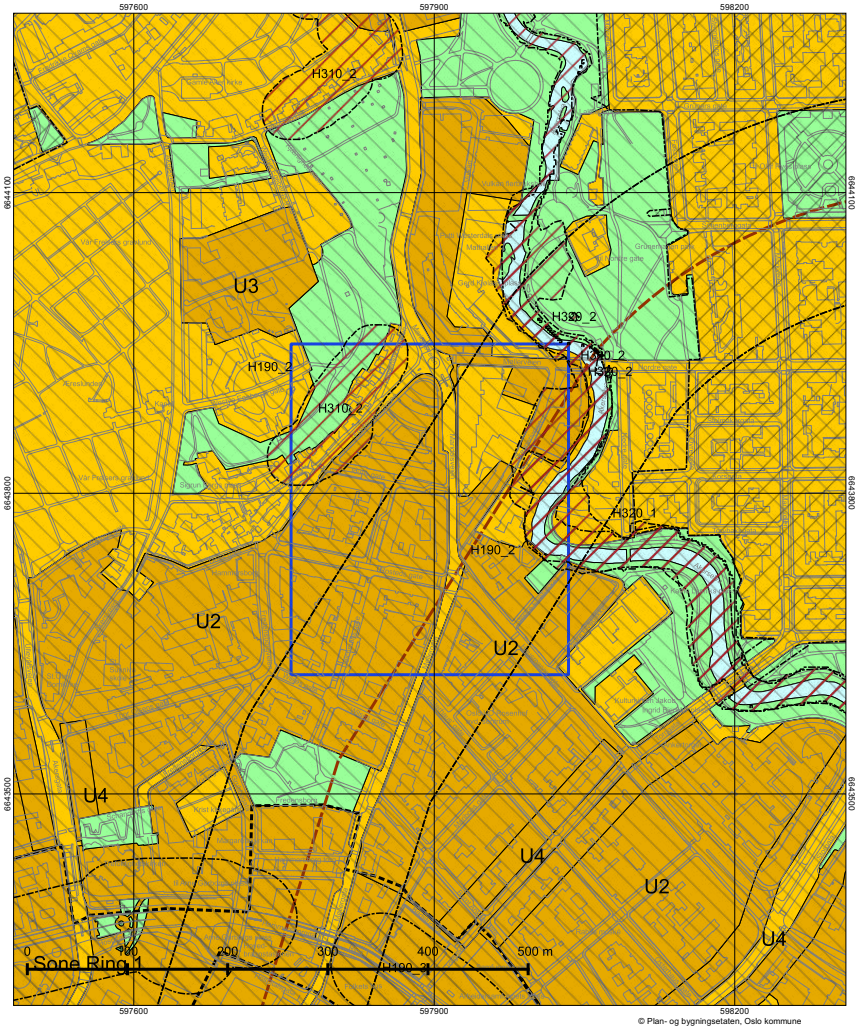
Dato: 13.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 329838/ 86516857
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: IDUNS GATE 2C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/316

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



Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329838/86516857
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-3785

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 3. Byggeområde for boliger, forretning/kontor**:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggelinje skal følge formålsgrense.

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

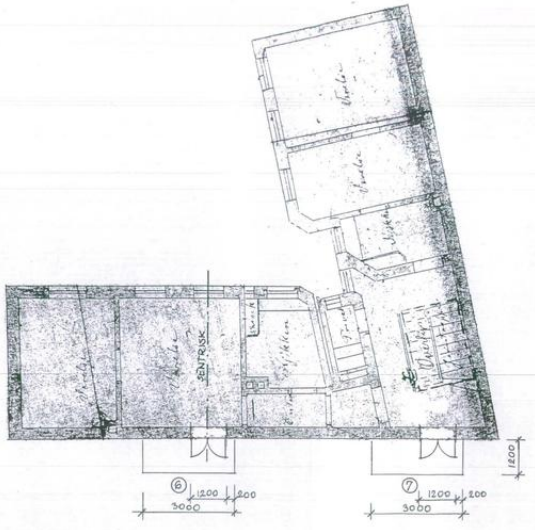
Ny bebyggelse.
På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet, gjelder følgende:
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning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

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

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

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

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



ARK	A 70 001	A
M100	RAMMESKJEMA	

IDUNS GATE 2C

SAMLET IDUNS GATE 2

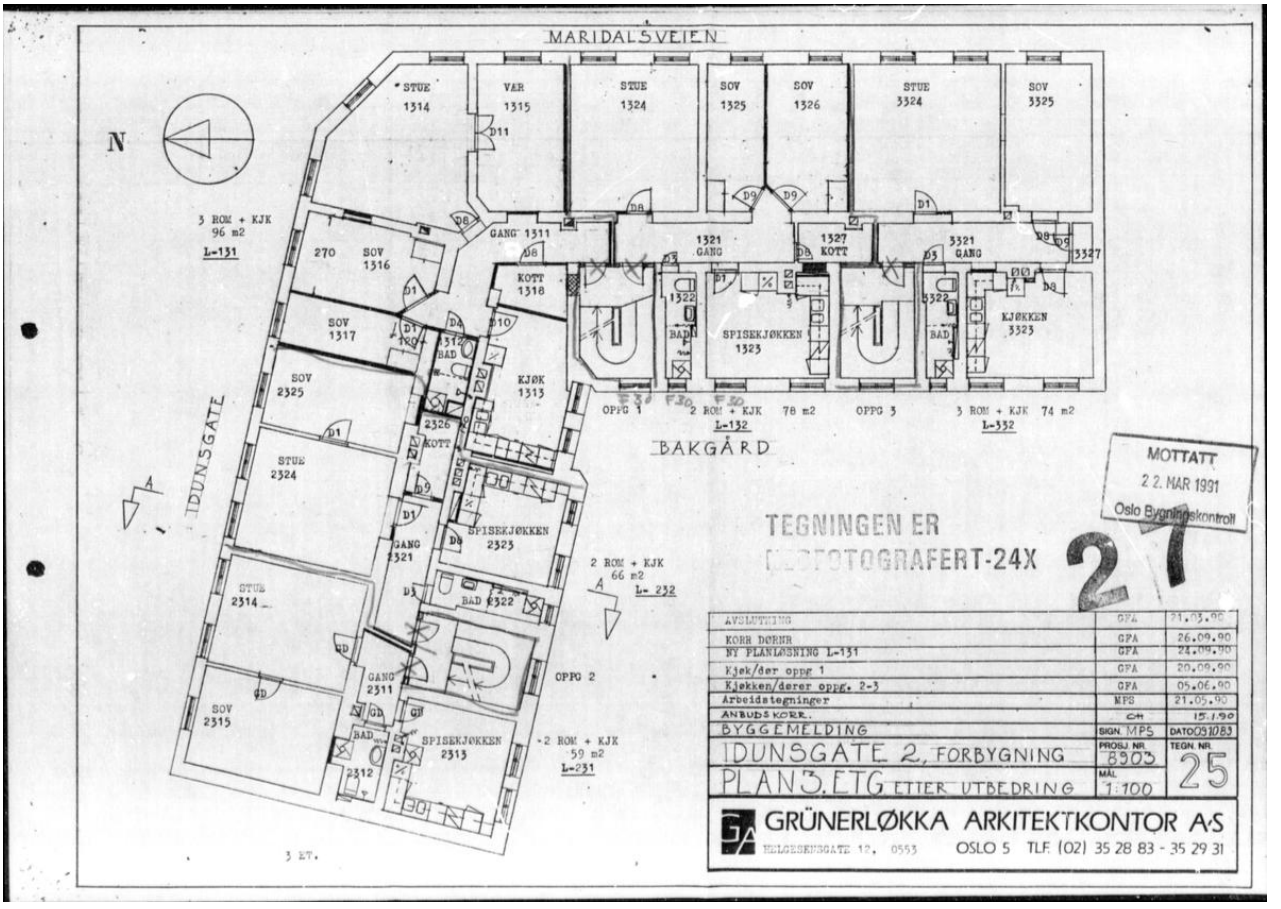
E-11

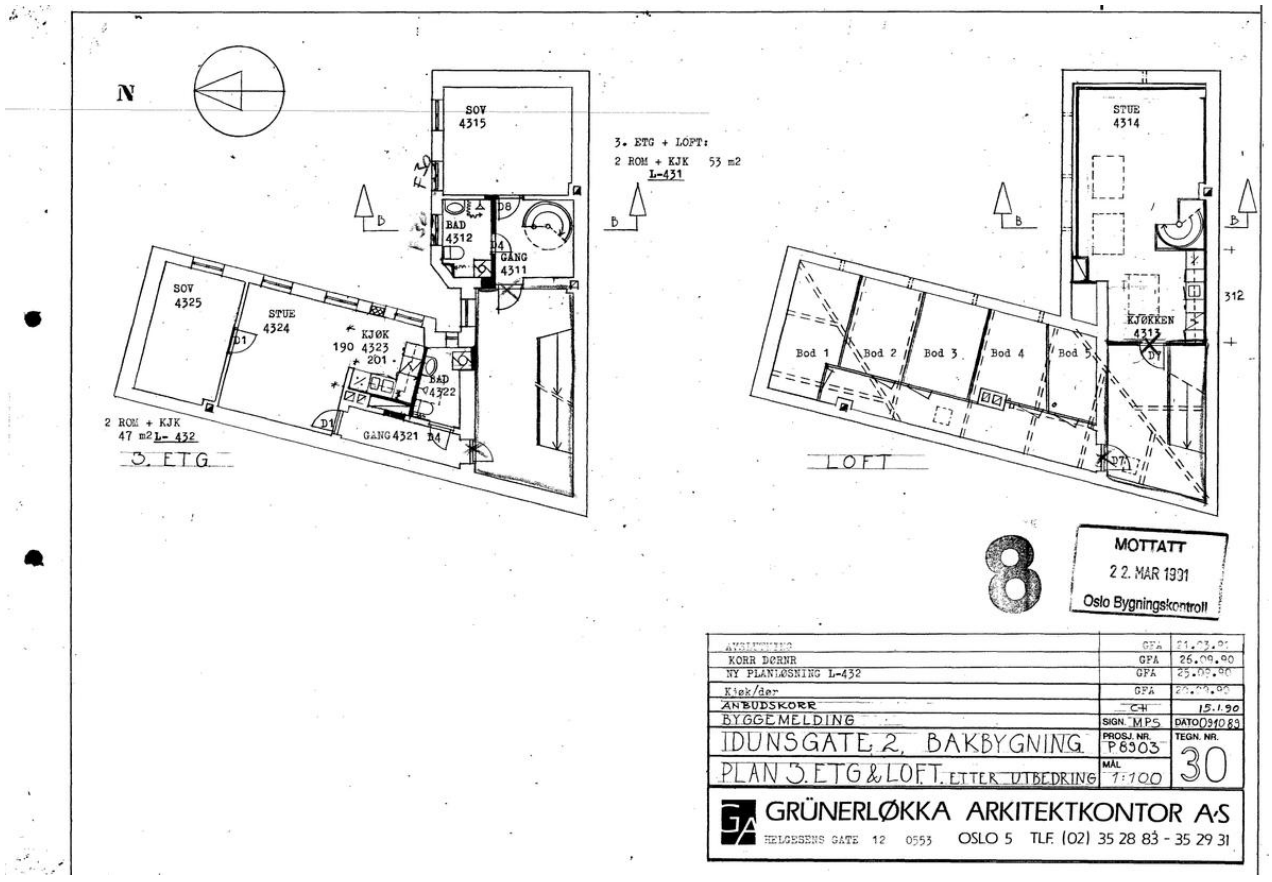
PLAN 2. OG 3. ETG

ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZDANOWICZ AS
FREDERIK STANGS GATE 4
0272 OSLO
TEL. 22 12 54 02 FAKS 22 56 03 17

IDUNS GATE 2C
GNR. 208 BNR. 340
IDUNSGATE 2A, 2B, 2C

M100		
ARK	A 70 001	A


MARIDALSVEIEN
N
STUE 1314
VÅR 1315
STUE 1324
SOV 1325
SOV 1326
STUE 3324
SOV 3325
3 ROM + KJK 96 m2
L-131
270
SOV 1316
GANG 1311
1321 GANG
1327 KOTT
3321 GANG
3327
KOTT 1316
SOV 1317
1322 BAD
SPISEKJØKKEN 1323
KJØKEN 3323
SOV 2325
KJØK 1313
2326 KOTT
IDUNSGATE
OPPG 1
2 ROM + KJK 78 m2
L-132
OPPG 3
3 ROM + KJK 74 m2
L-332
BAKGÅRD
STUE 2324
GANG 2321
SPISEKJØKKEN 2323
2 ROM + KJK 66 m2
L-232
STUE 2314
BAD 2322
OPPG 2
GANG 2311
SOV 2315
BAD 2312
SPISEKJØKKEN 2313
2 ROM + KJK 59 m2
L-231
3 ET.
TEGNINGEN ER
MIKROFOTOGRAFERT-24X
MOTTATT
2 2. MAR 1991
Oslo Byggingskontroll
27
AVSLUTTING GPA 21.03.90
KORR DØRER GPA 26.09.90
NY PLANLØSNING L-131 GPA 24.09.90
Kjøk/der oppg 1 GPA 20.09.90
Kjøkken/derer oppg. 2-3 GPA 05.06.90
Arbeidstegninger MPS 21.05.90
ANBUDSKORR. CH 15.1.90
BYGGEMELDING SIGN. MPS DATO051083
IDUNSGATE 2, FORBYGNING PROSJ. NR. 8903 TEGN. NR. 25
PLAN 3. ETG ETTER UTBEDRING MÅL 1:100
GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A·S
HELGESENSGATE 12, 0553 OSLO 5 TLF. (02) 35 28 83 - 35 29 31



8

MOTTATT
22. MAR 1991
Oslo Bygningskontroll

ANBUDSKORR	GFA	21.03.91
KORR DØRNR	GFA	26.09.90
NY PLANLØSNING L-432	GFA	25.05.90
Kjek/dør	GFA	23.05.90
ANBUDSKORR	CH	15.1.90
BYGGEMELDING	SIGN. MPS	DATO 310 83
IDUNSGATE 2, BAKBYGNING	PROSJ. NR. P 8303	TEGN. NR. 30
PLAN 3. ETG & LOFT. ETTER UTBEDRING	MÅL 1:100	

GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR A·S
HELGESENS GATE 12 0553 OSLO 5 TLF. (02) 35 28 83 - 35 29 31

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bygg Element AS
Finstadgutua 2 B
2080 EIDSVOLL
atle@byggelement.no

Dato: 21072008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200710118-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	IDUNS GATE 2C	Eiendom:	208/316
Tiltakshaver:	Sameiet Iduns gate 2 A-D v/Magne Øien	Adresse:	Iduns gate 2 A-D, 0178 OSLO
Søker:	Bygg Element AS	Adresse:	Finstadgutua 2 B, 2080 EIDSVOLL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - IDUNS GATE 2C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Dag Haraldsen - for enhetsleder Mari H. Slagsvold

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Iduns gate 2 - Forbygning				JOUR.NR.	89/104173
ARB.'S ART	Rehabilitering - Bygård				GNR./BNR.	208/0316
BYGGHERRE	Aker Entreprenør A/S				BYGN.ENH.NR	80476523
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		02.03.90	14.06.90			

I forbindelse med ferdigkontroll av byggearbeidet ble det i melding om gjenstående arbeider datert 29.5.91 anmerket 6 mangler.
Byggherrens svarbrev datert 4.7.91 bekrefter at manglene er rettet opp og nødvendig dokumentasjon er vedlagt, bortsett fra ferdigattest fra OVA. Saniteranlegget er anmeldt fra rørleggerens side, men ferdigkontrollen fra OVA er ikke utført.

Saken henlegges uten ferdigattest.

26. oktober 1994

Per Olav Øien

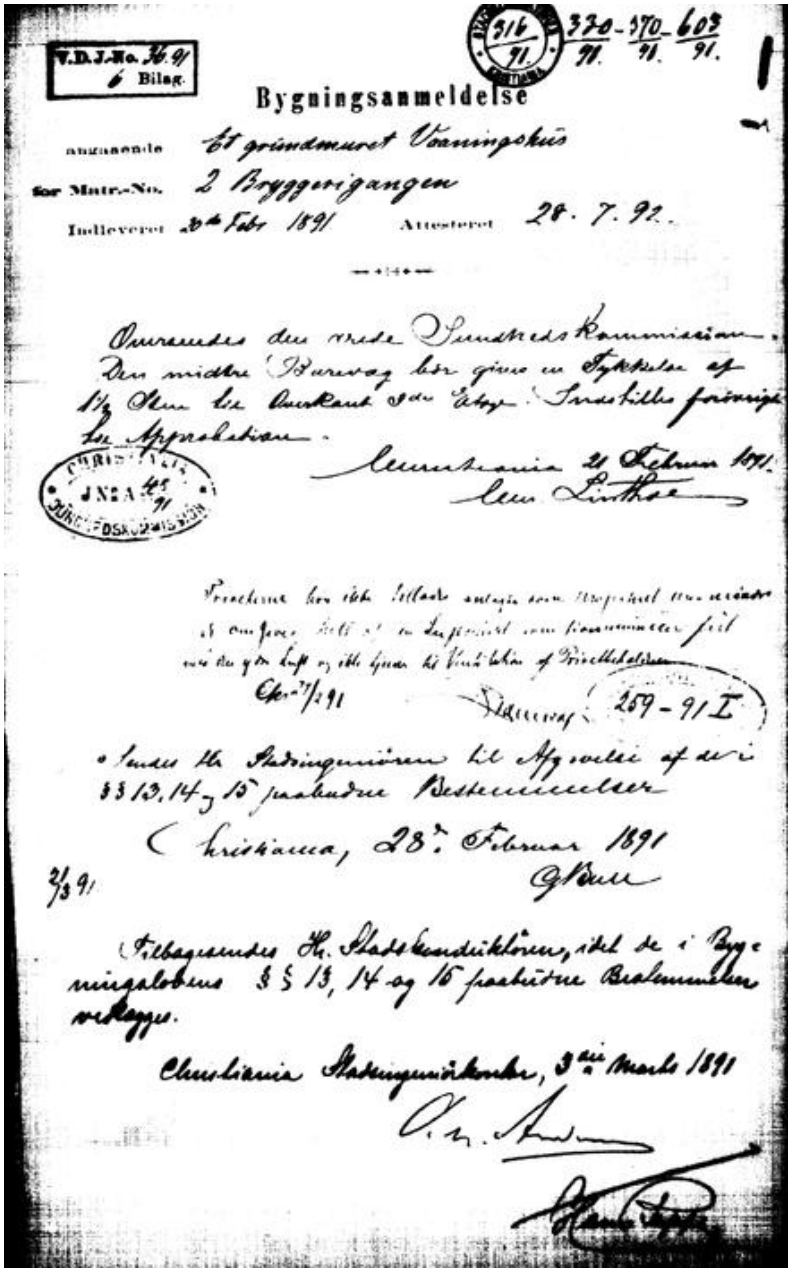
Per Olav Øien

Att.: 4/11-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REGMELD VE.PROGL.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
	X		X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			27.10.94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			27.10.94	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				



V.D.J. No. 469
6 Bilag.

316 91. 370-370-603 91. 91. 91.

Bygningsanmeldelse

anmeldes: Et grundmuret Beboelseshus

for Matr.-No.: 2 Byggerigangen

Indleveret 28de Febr 1891 Attesteret 28. 7. 92.

Overensstemmende den vedlagte Situationsplan. Den nordre Havevæg bør gives en Tykkelse af 1½ Sten for Overkant 3die Etage. Forøvrigt fremmes Anmeldelsen.

Christiania 27 Februar 1891.
Chr. Linthoe

CHRISTIANIA JUN 4 91 BRANDVÆSENETS KOMMISSION

Foranlediget ikke Tilladelse antages som tilstrækkelig med mindre at omfattende Bolt- og Tømrerarbeider samtidig paabegyndes og ikke fortsættes til Ferdigstillelse af Brandvæsenet

Chr.a 27/3 91 259-91 I

Sendes til Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania, 28de Februar 1891
G. Bull

2/3 91

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 3die Marts 1891

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Sameiet Iduns gate 2
v/Marius Nakkeid
Iduns gate 2
0178 OSLO

08 MAI 2002

	(Tidligere journalnr. 90/0685)		Dato:
Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199000418-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. heim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	Idunsgate 2, Bakbygn.	Eiendom:	208/316/0/1
Tiltakshaver:	Aker Entreprenør A/S, Eiendoms	Adresse:	Rolf Olsens vei 26, 2007
Søker:	Grunerløkka Arkitektkontor A/S	Adresse:	Helgesensgate 12 Tlf: 35 28 83, 0553
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Rehabilitering

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Saksnr. 199000418 erstatter tidligere journalnr. 90/0685.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
Saksbehandler

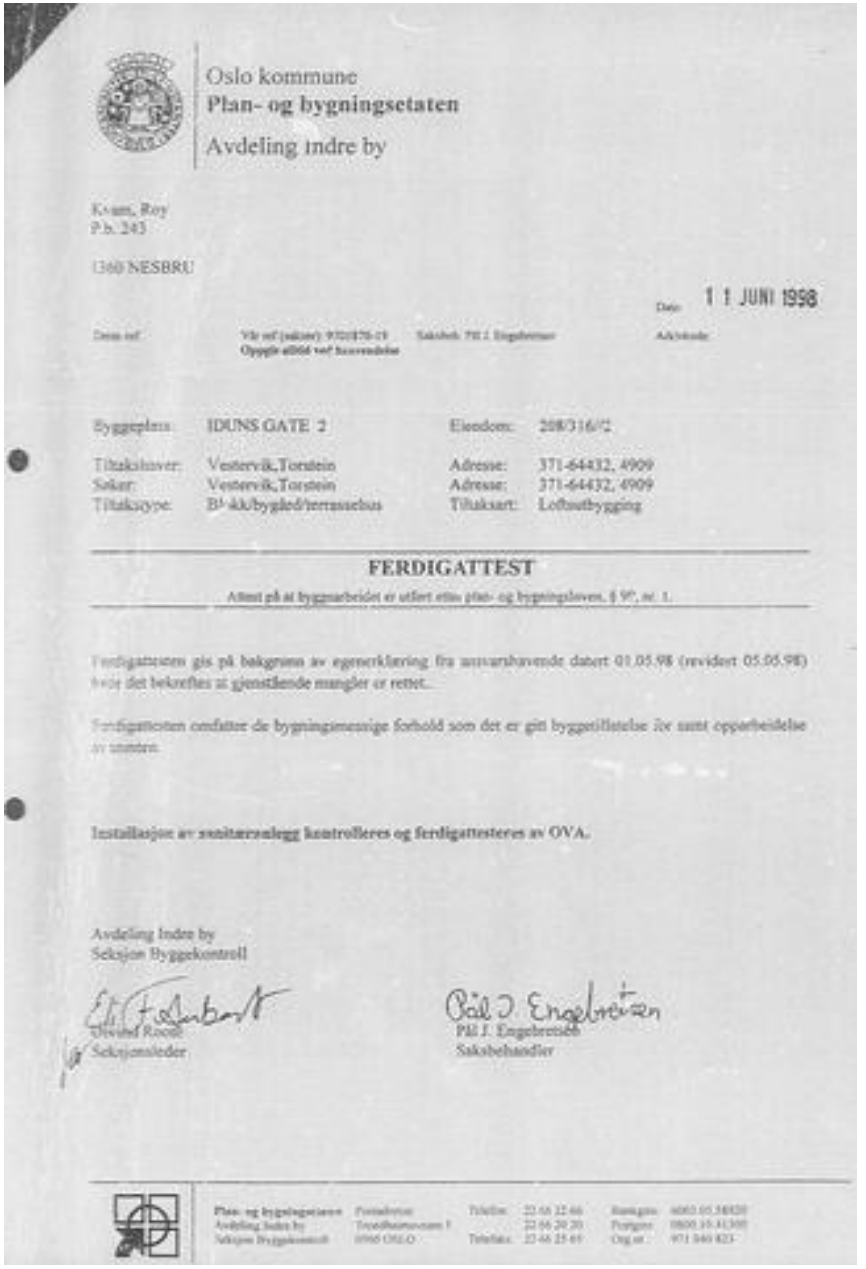
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling indre by

Kvam, Roy
P.b. 243

1360 NESBRU

Dato: 11 JUNI 1998

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9701870-19 Saksbeh: Pål J. Engebretsen Arkivkode:
Oppgir alltid ref. ovenstående

Byggeplass: IDUNS GATE 2 Eiendom: 208/316/*2

Tiltakshaver: Vestervik,Torstein Adresse: 371-64432, 4909
Søker: Vestervik,Torstein Adresse: 371-64432, 4909
Tiltakstype: Bå-ikk/bygård/terrassehus Tiltakskart: Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 01.05.98 (revidert 05.05.98) hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av uteareal.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Roodt
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6065 05 58420
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41 509
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 69 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Byggmester Tommy Jensen
Tiurveien 50
2006 LØVENSTAD

Dato: 30 APR. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200704450-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	IDUNS GATE 2 Seksnr. 3	Eiendom:	208/316
Tiltakshaver:	Eva Anita Haugen	Adresse:	Iduns gate 2, 0178 OSLO
Søker:	Byggmester Tommy Herser	Adresse:	Tiurveien 50, 2006 LØVENSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - IDUNS GATE 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

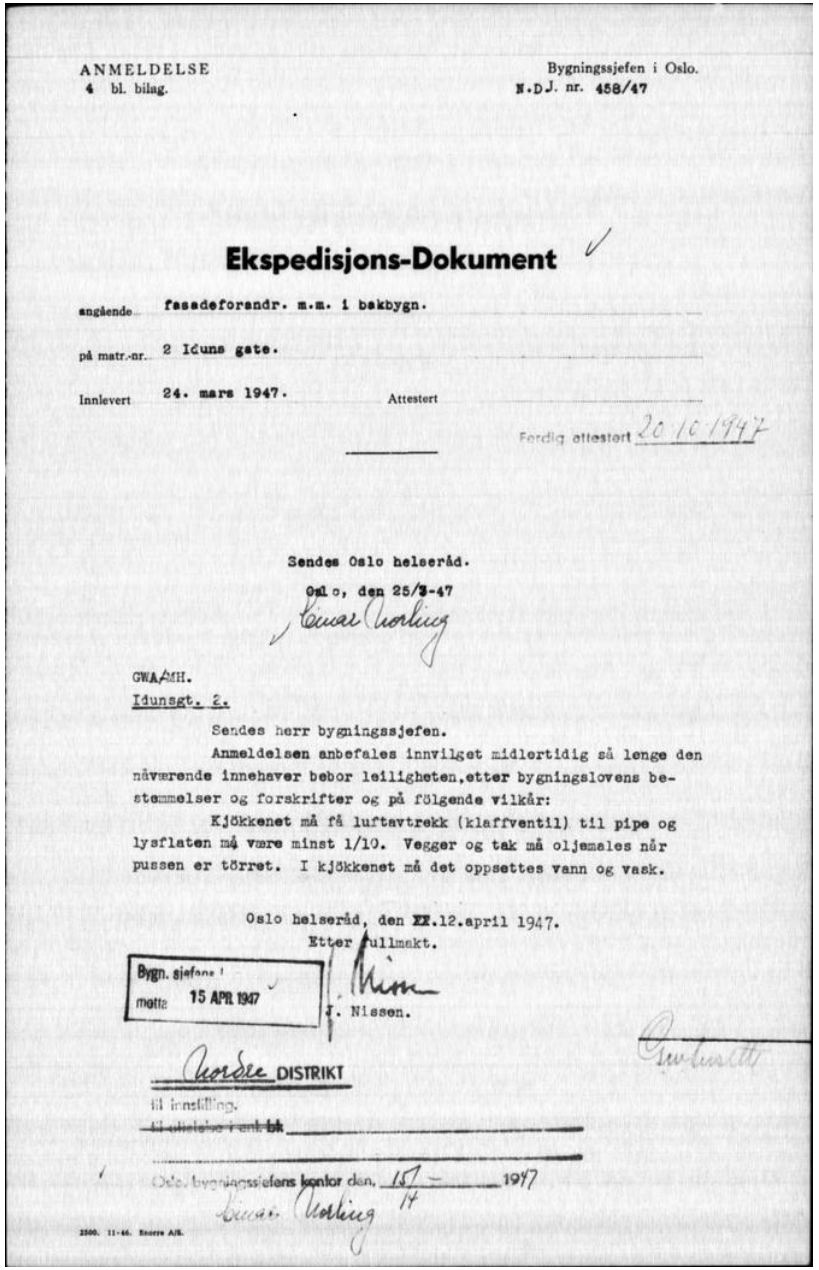
Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler



ANMELDELSE
4 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N.D.J. nr. 458/47

Ekspedisjons-Dokument

angående fasadeforandr. m.m. i bakbygn.

på matr.-nr. 2 Iduns gate.

Innlevert 24. mars 1947. Attestert

Ferdig attestert 20/10 1947

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 25/3-47

Gwa/MH.

Idunsgt. 2.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales innvilget midlertidig så lenge den nåværende innehaver bebor leiligheten, etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter og på følgende vilkår:

Kjökkenet må få luftavtrekk (klaffventil) til pipe og lysflaten må være minst 1/10. Vegger og tak må oljemales når pussen er tørret. I kjökkenet må det oppsettes vann og vask.

Oslo helseråd, den 22.12.april 1947.
Etter fullmakt.

Bygn. sjefens mottatt 15 APR 1947

J. Nissen.

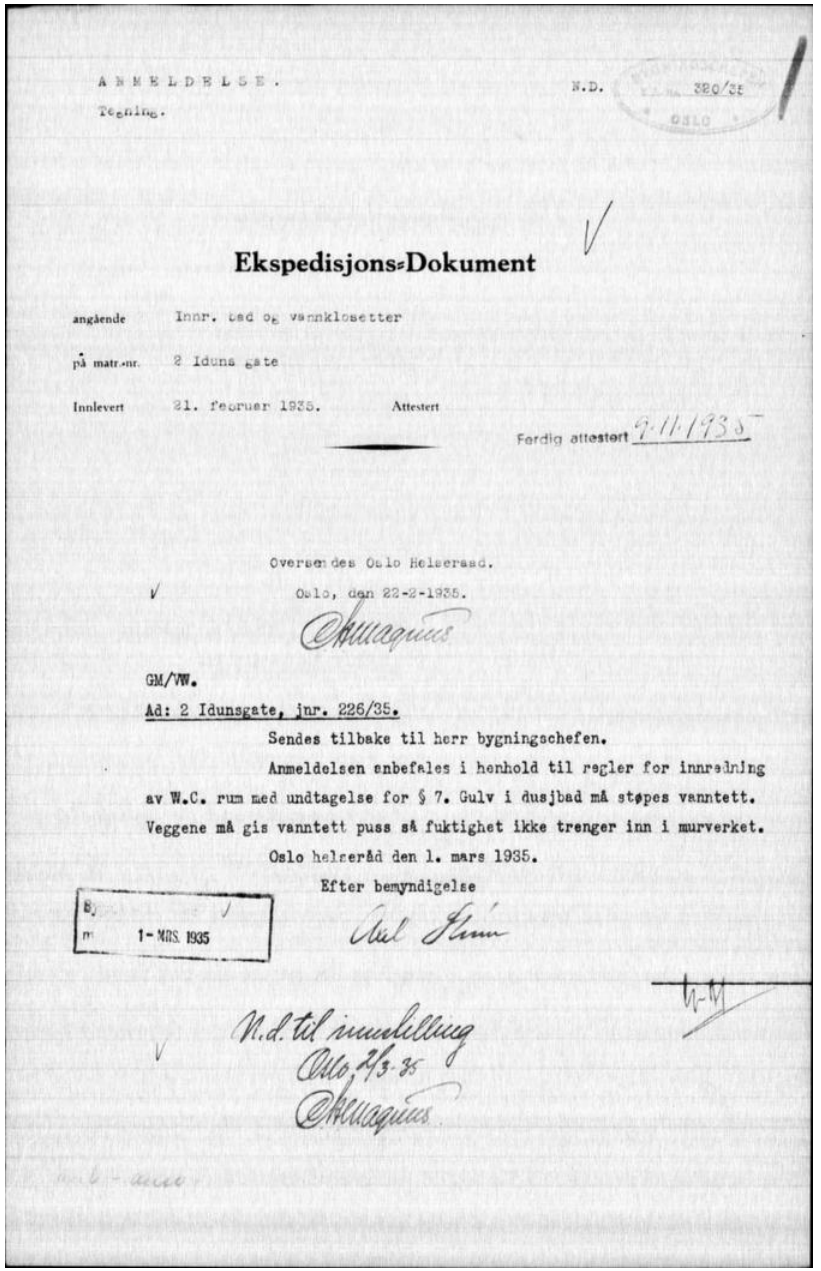
Nordre DISTRIKT

til innstilling.

~~Anmeldelse i enkl bk~~

Oslo bygningssjefens kontor den. 15/4 1947

2500. 11-46. Steens A/S.



ANMELDELSE.

Tegning.

N.D. 320/35

OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og vannklosetter

på matr.nr. 2 Iduns gate

Innlevert 21. februar 1935. Attestert

Ferdig attestert 9-11-1935

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 22-2-1935.

GM/VW.

Ad: 2 Idunsgate, jnr. 226/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7. Gulv i dusjbad må støpes vanntett. Veggene må gis vanntett puss så fuktighet ikke trenger inn i murverket.

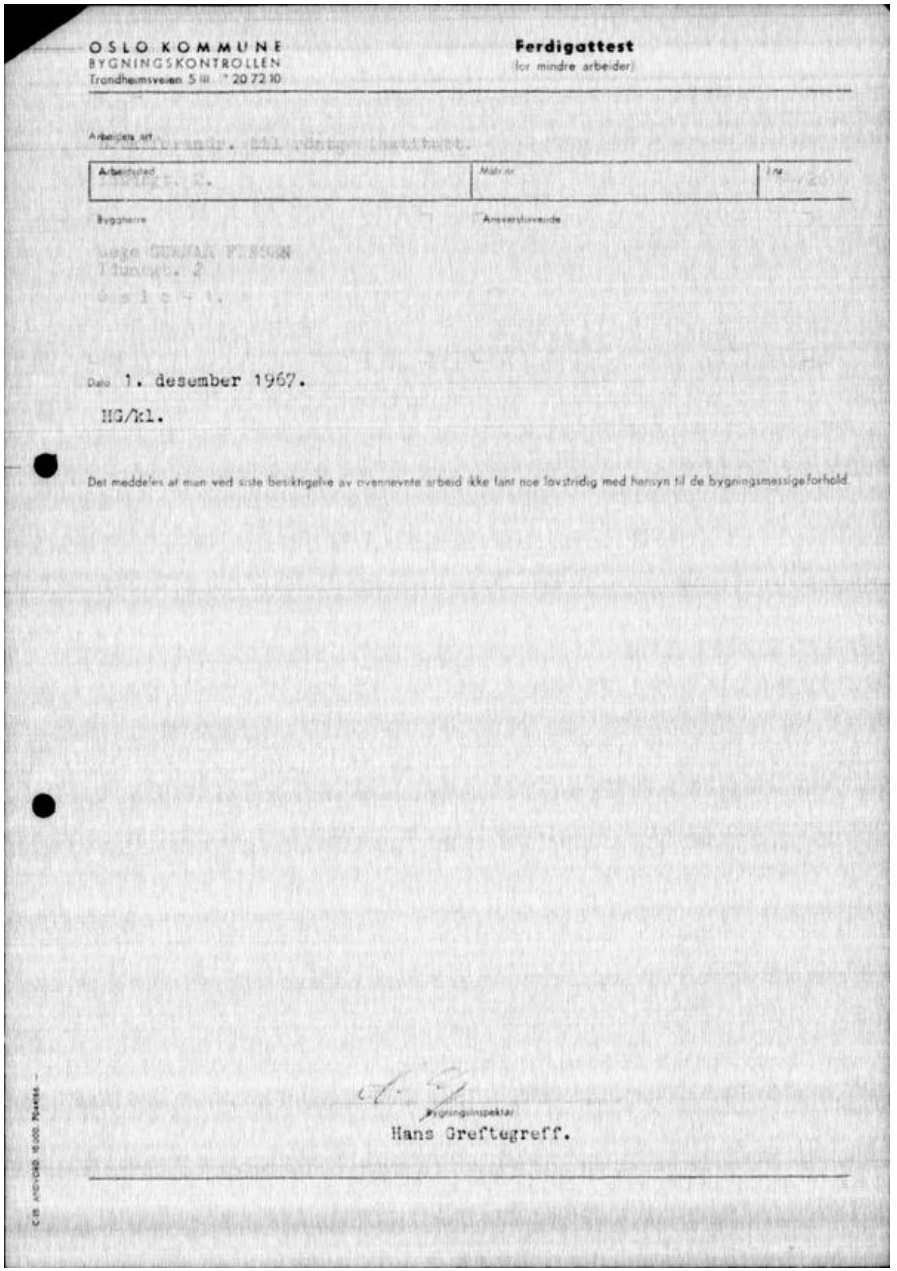
Oslo helseråd den 1. mars 1935.

Efter bemyndigelse

Bygningsavdelingen mottatt 1-MRS. 1935

N.d. til innstilling

Oslo, 2/3-35



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr	Inr.
[illegible]		

Bygherre

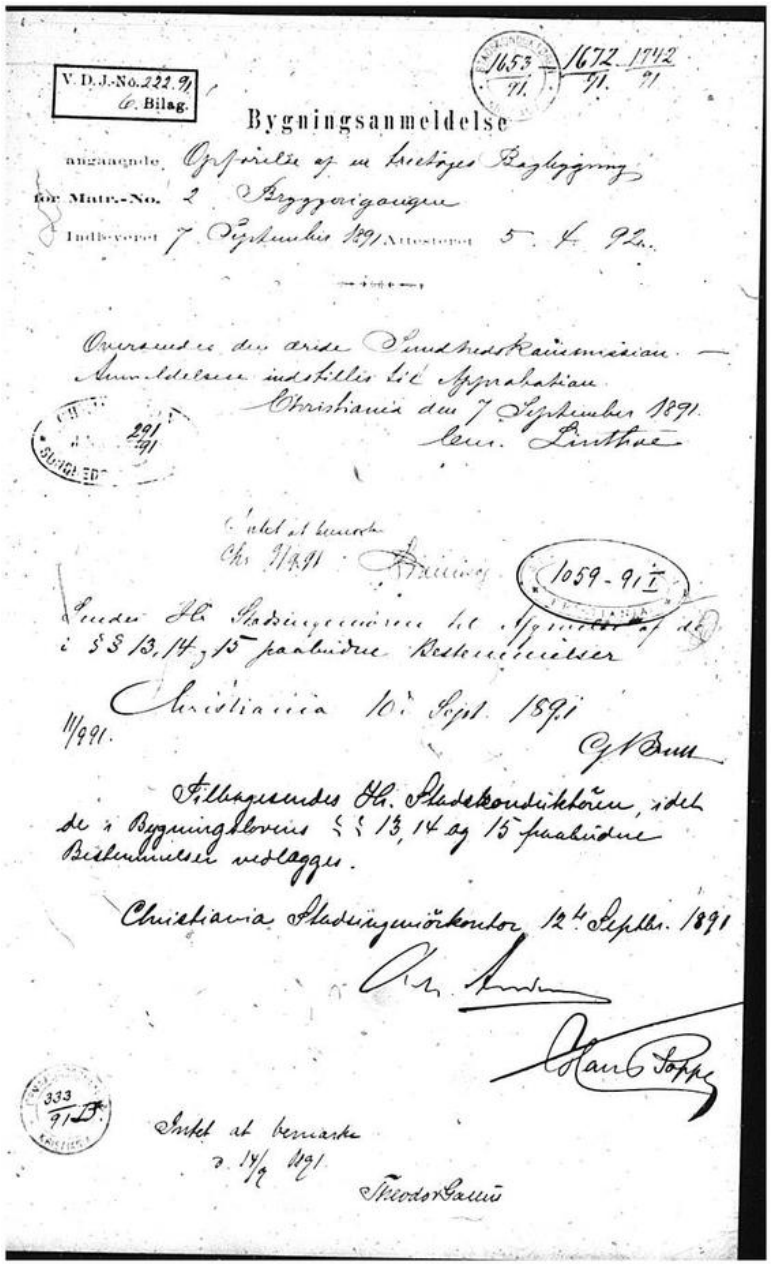
Ansvarshavende

Dato 1. desember 1967.

HG/kl.

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.



V. D. J.-No. 222. 91
C. Bilag.

1653 / 71. — 1672 1742 / 71. 91

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af en Sveitsers Bygning
for Matr.-No. 2 Byggerigaarden
Indleveret 7 September 1891 Attesteret 5. 4. 92.

Overensstemmende med Grundbogskontorets Anmeldelse indstilles til Approbation.
Christiania den 7 September 1891.
Chr. Linstow

291 / 91

Intet at bemærke
Chr 9/9 91

1059-91 I

Under Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

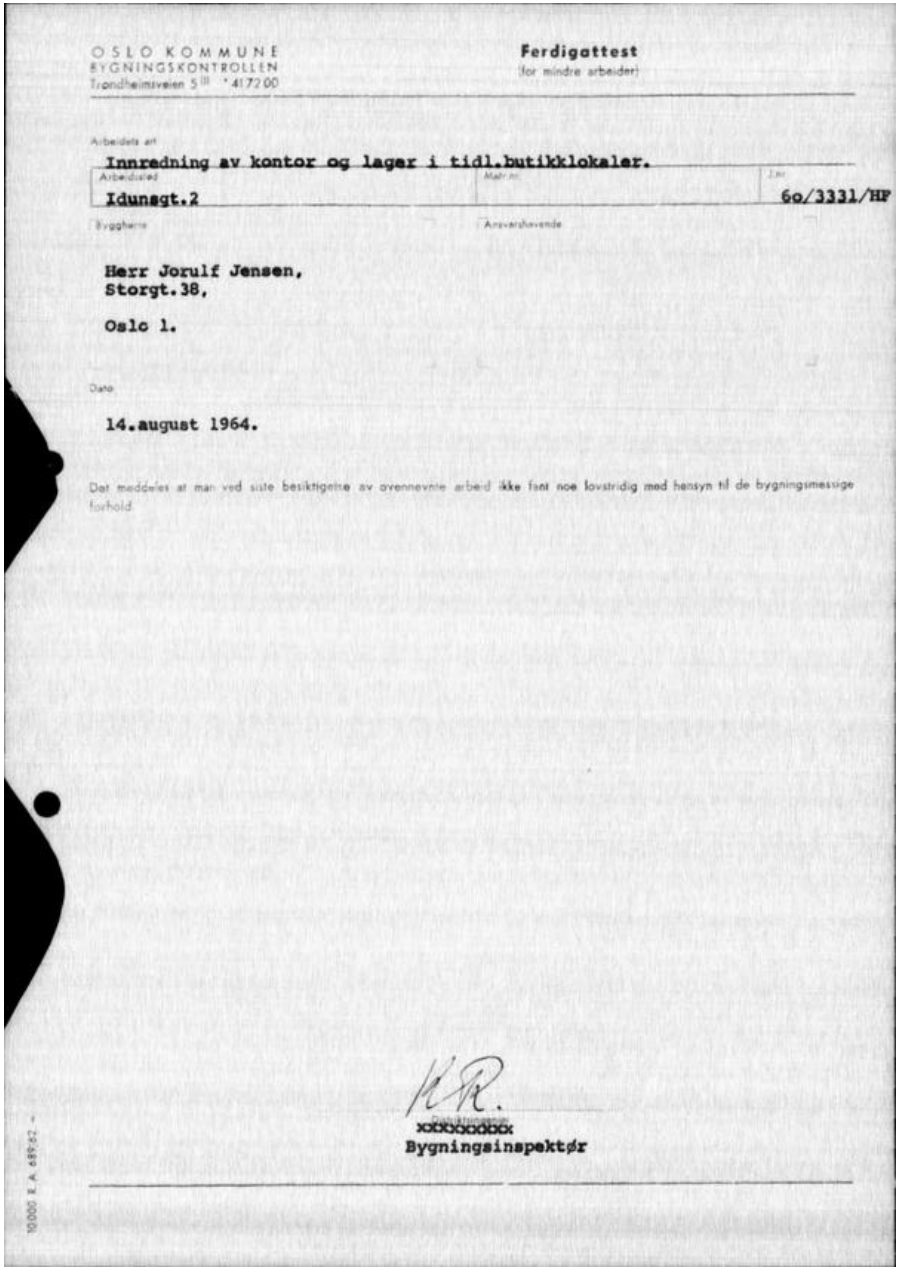
Christiania 10 Sept 1891
11/991.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor 12 Septbr. 1891

333 / 91 D.

Intet at bemærke
d. 14/9 1891
Theodor Caspari



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av kontor og lager i tidl.butikklokaler.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Idunsgt.2		**60/3331/HF**

Byggherre

Herr Jorulf Jensen,
Storgt.38,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Dato

14.august 1964.

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

K R.
xxxxxxxx
Bygningsinspektør

10000 E.A. 689-62 -

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0354/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Iduns gate 2C 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 316, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no