NORDVIK

Kristiansands gate 5

0 soverom | 25 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Kristiansands gate 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
62	Vedlegg
117	Nabolagsprofil
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 1-roms andelsleilighet - Vender mot bakgård - V.v. og fyring inkl. - Heis - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 450 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**3 558 955,-**
Fellesgjeld	**99 320,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 949,-**
BRA-i	**25 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

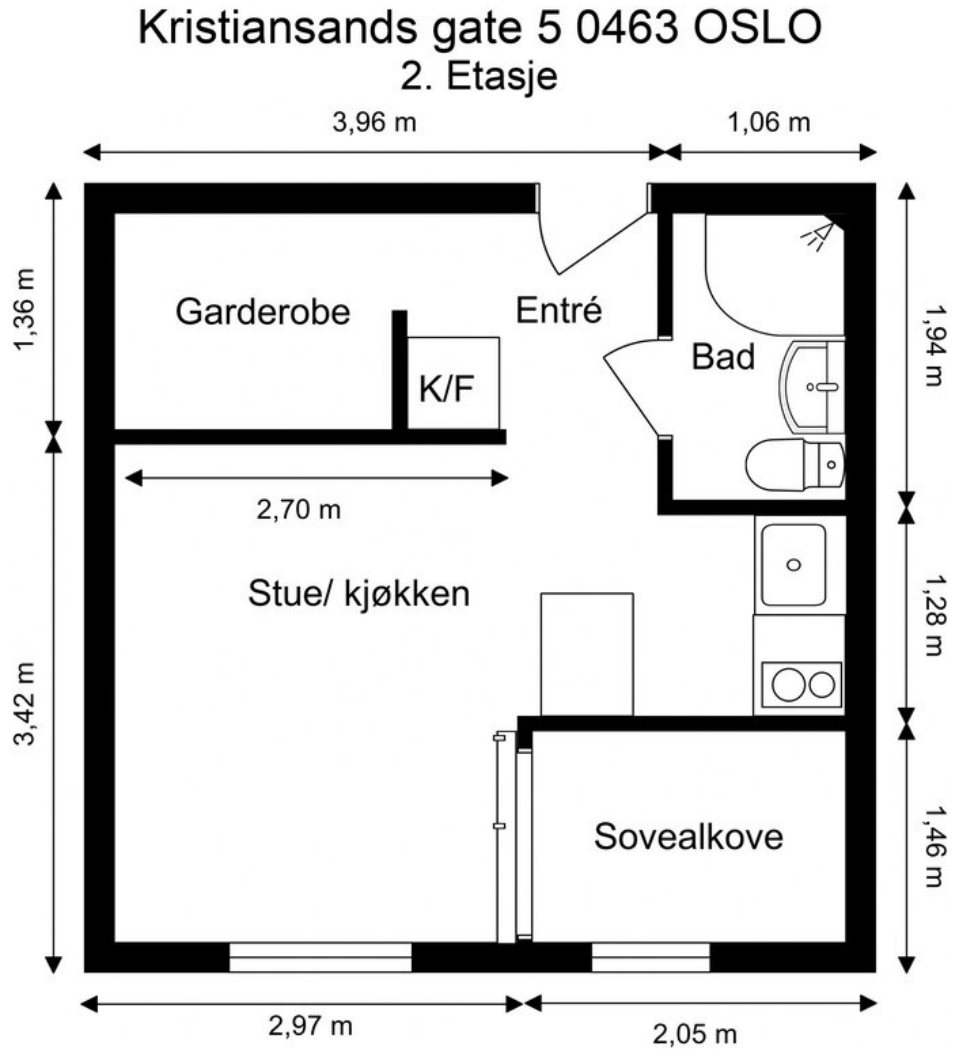
Kort fortalt

Fredrik Hyldmo v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Kristiansands gate 5! En lys og arealeffektiv 1-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Sagene. Leiligheten har god takhøyde på 2,63 meter og store vindusflater som gir en åpen og luftig romfølelse. Den smarte planløsningen gir en naturlig inndeling med sovealkove, kjøkken og stue, samt godt med oppbevaringsplass og fleksible innredningsløsninger. Leiligheten vender mot en skjermet og frodig bakgård med flere sittegrupper, utekino og felles grillplass.

Kort oppsummert:
- Varmtvann, fyring og fibernett inkludert i felleskostnader
- God planløsning
- Vendt mot bakgård
- Lofts- og kjellerbod
- Ingen dokumentavgift
- Gratis felles vaskeri
- Parkeringsleie ved ledighet
- Sentral og rolig beliggenhet

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.





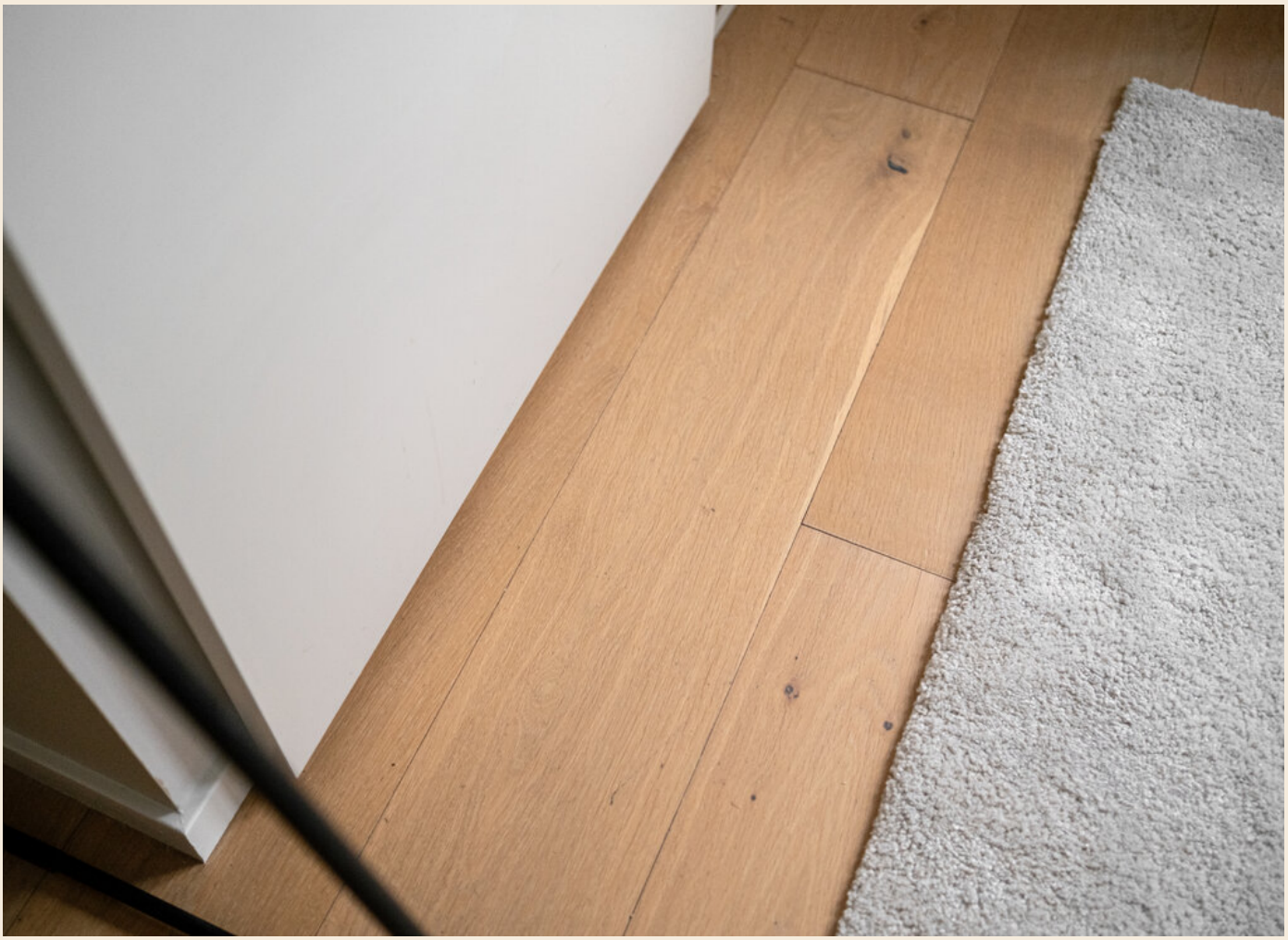







KHALED HOSSEINI
WILBUR SMITH
THE TRIUMPH OF THE SUN
Günter Grass
SKUESPILLERINNEN AASE BYE






EXPOSITION D'ART
AIX EN PROVENCE
PAVILLON DE VENDÔME






ENAC
été 1983






Aesop







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0011/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kristiansands gate 5, 0463 OSLO
Gnr 221, bnr 110 i Oslo kommune
Andelsnr 48 i Idyllen Borettslag, org.nr. 950009934

Selger
Sebastian Mauer Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
99 320,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 549 320,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 558 955,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 568 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 29 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue/kjøkken, entré, bad
Total BRA: 25 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjeller er målt til 0,82 kvm
Bod på loft er målt til 2,87 kvm
Takhøyde er målt til 2,63

Innhold
Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken, entré og bad.

Entré:
Velkommen inn! Praktisk entré med god plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Her er det satt opp en lettvegg som skiller stue og gang, og etablert walk-in-garderobe.

Stue/kjøkken:
Stuen har en god takhøyde på 2,63 meter og et stort vindu, som sammen gir en luftig og romslig følelse. Her er det god plass til sofaseksjon og TV-benk.
Pent kjøkken i åpen løsning mot stuen. Her får du glatte

fronter og laminert benkeplate. Mellom benkeplaten og overskapene er det stilige mosaikkfliser. Kjøkkenet er svært arealeffektivt med integrert stekeovn og platetopp, samt en smart kjøkkenøy som fungerer som ekstra oppbevaring og spiseplass.Kjøle-/fryseskap er plassert ved entréen.

Sovealkove:
Praktisk alkove med skyvedør. Her er det plassbygd seng på ca. 140 cm bredde. Sovealkoven har et stort vindu som sørger for både lufting og godt lysinnslipp. Under sengen er det bygd inn oppbevaringsplass, via luke festet med magneter.

Bad:
Badet ble totalrenovert av borettslaget i 2001 og har fliser på gulv og vegger. Her får du servant, toalett og dusjkabinett. I tillegg er det mekanisk avtrekk.

Standard
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Vinduer inngår normalt i byggets felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar opplyses som hovedregel å ligge hos borettslaget, med mindre annet følger av vedtekter. Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter for nærmere avklaring av vedlikeholdsansvar.
Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot felles korridor, oppgitt til klasse B30 og 35 dB.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue/kjøkken.
Ca 8 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik:. Vinduer er vurdert ut fra alder og visuell kontroll. Det er registrert at enkelte vinduer er noe tunge å åpne og lukke, og det er observert slitte eller skadde tetningslister. Det er påvist lokal flassing av maling og værslitasje i treverk på enkelte vinduer. Det er videre registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte glassflater. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vinduenes alder, slitasje og begrenset tetthet.

Normal forventet brukstid for trevinduer er oppgitt til ca. 20–40 år, avhengig av vedlikehold og klimaeksponering. Vinduenes alder tilsier at forventet brukstid i hovedsak er passert.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Forholdene tilsier behov for løpende vedlikehold og justering av enkelte vinduer. Overflatebehandling av værutsatte partier og utskifting av slitte tetningslister kan bidra til å begrense videre slitasje.

Over tid må det påregnes utskifting av enkelte vinduer som følge av alder og begrenset gjenværende brukstid. God ventilasjon av rommene anbefales for å redusere risiko for kondens.

Dører
Tilstanden av entrédøren er vurdert ut fra alder og at over halvparten av forventet brukstid antas a være oppbrukt.

Ved befaring ble det registrert at døren var hard å lukke samt at det var noe trekk, etter befaring ble trekk utbedret med montering av nye tetningslister, dette er dokumentert med bilde og video.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak.

Entrédør mot fellesareal inngår normalt i byggets felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar opplyses som hovedregel å ligge hos borettslaget, med mindre annet følger av vedtekter.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater er vurdert ut fra alder og visuell kontroll.

Det er registrert stedvis riper og hakk i parkett. Det er videre observert sprekker i himling og mindre hull i vegg ved sovealkove. Forholdene vurderes å være av overflate og bruksmessig karakter.
Konsekvens/tiltak: Forholdene har i hovedsak estetisk betydning. Lokale utbedringer kan vurderes der dette anses hensiktsmessig.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/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.

Innvendige dører
Det er påvist andre avvik:. Tilstand er vurdert ut fra alderen og at over halvparten av forventet brukttid er oppbrukt.

Ved befaring lukket ikke baderomsdøren som tiltenkt, dette har blitt utbedret ved at dørbeslag og sluttstykker er justert, utbedringen er dokumentert med video og bilde.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik på varmekilde. Det er registrert at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er lavere enn anbefalte løsninger etter dagens veiledning, men i samsvar med løsninger som var vanlige og aksepterte etter regelverk og praksis på oppføringstidspunktet.

Det er videre registrert at de elektriske varmekablene ikke fungerer. Avvikene er vurdert ut fra alder, bruk og teknisk løsning.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, og tettesjiktet er ikke synlig. Sluket har begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring, og vannlåsen lot seg ikke demontere ved befaring.

Normal forventet brukstid for sluk og membranløsninger er oppgitt til ca. 20–30 år. Basert på alder er en vesentlig del av forventet brukstid passert. Det er ved bruk av fuktindikator registrert forhøyde verdier i gulv. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Forholdene tilsier at sluk og tettesjikt bør følges opp over tid, basert på alder, begrenset inspeksjonsmulighet og registrerte måleresultater. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales, da dette reduserer vannbelastningen på gulv og vegger. Sluk og tettesjikt bør inngå i vurderingen ved senere rehabilitering av badet.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er registrert en mindre sprekk på innsiden av toalettet. Toalettet er montert direkte på flislagt gulv. Forholdet vurderes som lokalt og begrenset til selve sanitærutstyret.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Forholdet vurderes å ha hovedsakelig kosmetisk betydning. Tiltak anses ikke som påkrevd på befaringsdatoen, men forholdet kan følges opp ved normalt vedlikehold eller ved eventuell utskifting av sanitærutstyr.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert oppsvelling i laminat benkeplate samt fuktrelaterte skader i bunn av servantskap.

Det er videre observert misfarging og merker i gulv ved kjøkkeninnredning. Forholdene vurderes som lokale. Det er ikke påvist aktive lekkasjer ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Forholdene tilsier at lokale utbedringer kan vurderes for å hindre videre påvirkning av innredning og gulvflater. Forholdene bør følges opp ved normalt vedlikehold.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Basert på byggets alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger å være passert.

Skjulte deler av rørsystemet har ikke vært tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Det er ikke observert lekkasjer eller unormale forhold ved synlige deler på befaringsdatoen.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Forholdene tilsier at vannledninger bør følges opp over tid, basert på alder og begrenset tilgjengelighet for kontroll. Det anbefales å ha kjennskap til plassering av hovedstengekran.

Utskifting av vannledninger bør vurderes ved senere rehabilitering av våtrom eller kjøkken.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Basert på alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsrør å være passert. Skjulte deler av avløpsanlegget, herunder felles stigledninger, har ikke vært tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Det er ikke observert lekkasjer, unormale luktforhold eller andre avvik ved synlige deler på befaringsdatoen.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Basert på bygningens alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegg for vannbåren varme å være passert. Det er ikke observert lekkasjer eller synlige avvik ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer på befaringsdatoen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Alder på anlegget innebærer at tilstanden på skjulte deler ikke kan verifiseres utover visuell kontroll av tilgjengelige komponenter.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våt sone ligger mot naboleilighet.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak:
Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Parkering
Det er mulig å leie parkeringsplass av borettslaget. Borettslagets garasje har 10 plasser som tildeles etter søknad og venteliste.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2017

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2001, ukjent for meg hvem som har utført.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Antar det ble gjort. Har ikke opplevd noen form for lekasje eller annet i min eiertid

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Mulig borettslaget kan ha informasjon om dette

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: Garasjeanlegg oppusset i regi av borettslag i 2023

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget har lagt inn fiber i leiligheten

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Dusjhodet drypper litt, pleier å legge det ned etter bruk slik at det ikke merkes. renner rett i sluk i dusjkabinett. Varmekabler i badegulv er defekt. Ellers ingen ting annet.

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Loftsbod trenger nytt feste til hengelås.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Så vidt det er meg kjent, foreligger ikke dette for boligen

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: vet ikke om arealene er oppmålt, men det sto oppført i dokumentene da jeg kjøpte

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk oppført på 1950 tallet, utført med bærende konstruksjoner i betong. Fasader er pusset og overflatebehandlet. Bygget har saltak tekket med takstein. Vinduer er utført med trerammer og 2 lags isolerglass. Hovedinngang er via felles inngangsparti med adkomst fra gateplan. Bygningen er utstyrt med heis som gir adkomst til leilighetsplanet.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg og sentralfyring med radiatorer som varmekilde.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1026 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 949,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader:
Avdrag felleslån: 374
Renter felleslån 2: 72
Renter felleslån 3: 183
Felleskostnader: 2 992
Renter felleslån: 135
Avdrag felleslån 3: 131
Avdrag felleslån 2: 62

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 800 811,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 203 242,- pr. 2024
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.

Borettslaget

Om borettslaget
Idyllen Borettslag består av 83 andelsleiligheter og 3 næringslokaler.
- Lagets vaktmestertjeneste utføres av Usbl Eiendomsservice AS.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
Styreleder: Tom Eirik Steinsland
Kontaktinfo: tsteinsl@wemail.no/45401050

Styret skriver i mail 29.01.2026 at det ikke er planlagt noen prosjekter som vil øke månedlige kostnader/fellesgjeld. De vurderer ny løsning for avfallshåndtering, etter nye krav fra renovasjonsetaten.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:
Brannsikkerhet
- Det ble utført kontroll av brannslanger og brannslukningsapparater i fellesareal av Boligbrann AS.
Ulovlig bruksoverlatinger
- Styret har brukt noe tid på å avdekke og å følge opp ulovlige bruksoverlatinger i borettslaget.
Dugnad
- Det ble holdt dugnad i mai hvor det møtte 16 beboere.
Fjerning av kobbernett
- Resterende av utgått kobbernett i bygget er fjernet i samarbeid med Telenor. Alt av kobbernett fra Telenor er nå fjernet i bygget.

Gjesterom
- Borettslaget har to mindre gjesterom i 3. og 5. etg. som beboere kan låne ved å henvende seg til gjesteromsansvarlig.
Vaktmestertjeneste
- Lagets vaktmestertjeneste utføres av Usbl Eiendomsservice AS.
Facebook-side for idyllen brl.
- Facebook-side for Idyllen borettslag er en lavterskel mulighet for beboere til å kontakte styremedlemmer, og for å få i gang diskusjon og løsninger på saker i borettslaget.
Stopp tagging
- Borettslaget har abonnement på Oslo Kommunes ordning: Stopp taggingen. Ved tagging på borettslagets fasade vil dette bli fjernet fortløpende i løpet av kort tid.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Kr. 300,- pr. person
Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap til Usbl er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 99 320,-pr. 13.01.2026

Lånenummer: 1141114550, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 13.01.2026: 3 351 388
Første termin: 01.10.2007
Første avdrag: 01.10.2008 (siste termin 01.04.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16363694644, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 13.01.2026: 1 454 689
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16367353329, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 13.01.2026: 3 699 465
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2043)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 36 577,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 733 528,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 145 227,-

Disponible midler utgjør ved utløpet av året (2024) kr 2.782.718,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer kan være eier av andel i borettslaget.

Dyrehold
Husdyrhold er ikke tillatt.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586799

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 987 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en etterspurt og sentral beliggenhet i hjertet av Sagene. Her bor du i en trafikkstille og rolig gate med gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka.

Området er kjent for et rikt utvalg av caféer og spisesteder som Mjøl, Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Nord Bjølsen Bakeri, Mat&Mer, Trikkestallen og Grisen. På Alexander Kiellands plass finnes det flere hyggelige restauranter med uteservering; Los Tacos, Tranen og Gutta fra Calcutta er absolutt verdt et besøk. Coop Extra, Rema1000, døgnåpen Joker og andre matvareforretninger ligger også i umiddelbar nærhet. Det finnes også klesbutikker, hudpleiesalonger, apotek m.m. i området. For de shoppingglade ligger Storo storsenteret med sine 130 butikker kun en liten buss- eller spasertur unna.

Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Iladalen, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna. Ved Bjølsenparken ligger også idylliske Hjemmets Kolonihager med koselige Portveien 2. Kort vei til Vøienvolden gård hvor det finnes et hyggelig gårdstun med kafé i helgene.

Av treningstilbud finner du blant annet SATS rett ved leiligheten og ellers i nærområdet finner du Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 20, 34, 37 og 54 rett i nærheten.

Utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.07.1964.

Det foreligger ferdigattest for mindre innvendige endringer og nytt sykkelskur datert 04.05.2001.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 27.06.2002.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av heis datert 04.12.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Det er etablert sovealkove, kjøkkenet er gjort mindre, og det er oppført vegg som gir entré med garderobe og adskillelse mot stue og kjøkken.

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:
Kristiansands gate 5 - rehabilitering av eksisterende bad - H0309
Saksnummer: 2025/11427 - Byggesak

Mottatt sak: 02.10.2025
Status: Under behandling

Kristiansands gate 12 C - mulig ulovlig virksomhet
Saksnummer: 2026/00562 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 16.01.2026
Status: Under behandling

Hammergata 5 - oppføring av bakgårdsbygning
Saksnummer: 2025/10151 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Status: Under behandling

Hammergata 3 - oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 2025/07462 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

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:

301/221/110:
16.11.1860 - Dokumentnr: 924268 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg

15.08.1882 - Dokumentnr: 900134 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

21.01.1952 - Dokumentnr: 300174 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Kristiansandsgt. 1.
Med flere bestemmelser

21.01.1955 - Dokumentnr: 300672 - Bestemmelse om bebyggelse

12.05.1955 - Dokumentnr: 304004 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.06.1961 - Dokumentnr: 509926 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

05.01.1970 - Dokumentnr: 500029 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1861 - Dokumentnr: 900096 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 68D

25.11.1957 - Dokumentnr: 990184 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Kristiansandsgt.7 og 9.
Grimstadsgt.12.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 737,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 000,-
Veiledningstime med boligstylist (Inkludert) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 113 412,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 9. februar 2026

Megler
Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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, bredbånd 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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kristiansands gate 5 , 0463 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 110

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 31.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1346 **Referansenummer:** JM5675

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en andelsleilighet beliggende i byggets andre etasje, oppført på 1950 tallet. Boligen har en arealeffektiv planløsning og fremstår med gjennomgående normale løsninger for bygningstype og alder. Det er gjennomført oppgraderinger og vedlikehold i tidligere år, blant annet rehabilitering av bad i regi av borettslaget og etablering av kjøkkeninnredning i 2014.

Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner og har tradisjonelle løsninger for perioden. Vinduer og enkelte bygningsdeler har alder som medfører at det er registrert forhold som gir nedsatt tilstandsgrad, hovedsakelig begrunnet i forventet brukstid og normal slitasje. Det er ikke avdekket forhold som indikerer akutte eller alvorlige konstruksjonssvikt.

Våtrommet har løsninger og utførelse som er typisk for rehabiliteringstidspunktet tidlig på 2000 tallet. Det er registrert forhold knyttet til alder, bruk og tekniske løsninger som gir grunnlag for tilstandsgrader i tråd med NS 3600. Forholdene tilsier at våtrommet bør følges opp over tid, men det er ikke påvist forhold som tilsier umiddelbare tiltak.

Kjøkkenet fremstår med funksjonell innredning og normale bruksspor sett i forhold til alder. Tekniske installasjoner er i hovedsak basert på felles løsninger i borettslaget, og vurderingene er gjort ut fra synlige forhold, alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Samlet sett fremstår boligen som en typisk brukt leilighet for alder og type, med normale avvik og vedlikeholdsbehov som må påregnes over tid.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk oppført på 1950 tallet, utført med bærende konstruksjoner i betong. Fasader er pusset og overflatebehandlet. Bygget har saltak tekket med takstein. Vinduer er utført med trerammer og 2 lags isolerglass. Hovedinngang er via felles inngangsparti med adkomst fra gateplan. Bygningen er utstyrt med heis som gir adkomst til leilighetsplanet.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten er beliggende i byggets andre etasje og har en arealeffektiv planløsning. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte flater på vegger og malte himlinger. Planløsningen omfatter entré, stue med åpen kjøkkenløsning og alkove og bad. Leiligheten fremstår oversiktlig og funksjonelt disponert med gode lysforhold. Innvendige dører er glatte og malte.

VÅTROM Gå til side

Badet er etablert i byggets andre etasje og er oppført med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Badet er rehabilitert i regi av borettslaget tidlig på 2000 tallet. Det er plastsluk og mekanisk avtrekk fra rommet. Våtrommet har en kompakt og funksjonell utforming tilpasset leilighetens størrelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert integrerte hvitevarer som kjøl fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Over benk er det montert ventilator med kullfilter. Kjøkkenet er fra 2014 og er tilpasset leilighetens planløsning med effektiv utnyttelse av areal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg og sentralfyring med radiatorer som varmekilde. Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber med plastkappe. Avløpsrør er av plast. Ventilasjon skjer ved naturlig ventilasjon via ventiler, i tillegg til mekanisk avtrekk fra våtrom. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer og sikringsskap er plassert i felles korridor.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på eiet fellestomt som disponeres av borettslaget. Tomten er opparbeidet med felles bakgård med beplantning og oppholdsarealer. Uteområdet er skjermet fra trafikk og gir beboerne tilgang til et rolig felles uterom i tilknytning til bebyggelsen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

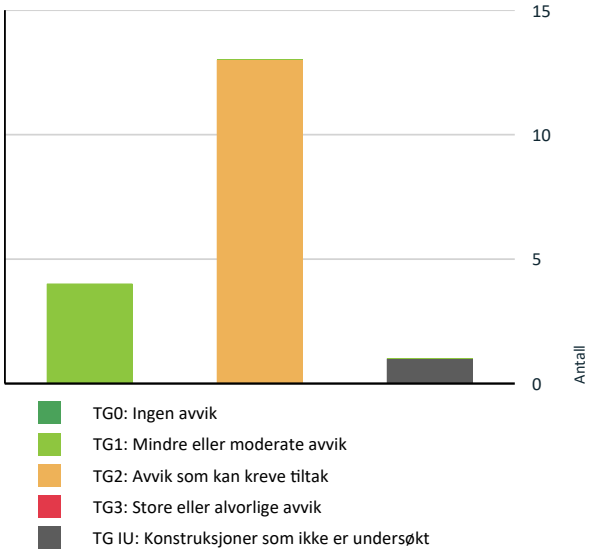
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Det er etablert sovealkove, kjøkkenet er gjort mindre, og det er oppført vegg som gir entré med garderobe og adskillelse mot stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må
forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i
forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går
gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter

Tilbygg / modernisering		
2001	Modernisering	Renovering av bad i regi av borettslaget
2014	Modernisering	Renovering av Kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Vinduer inngår normalt i byggets felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar opplyses som hovedregel å ligge hos borettslaget, med mindre annet følger av vedtekter. Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter for nærmere avklaring av vedlikeholdsansvar.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer er vurdert ut fra alder og visuell kontroll. Det er registrert at enkelte vinduer er noe tunge å åpne og lukke, og det er observert slitte eller skadde tetningslister. Det er påvist lokal flassing av maling og værslitasje i treverk på enkelte vinduer. Det er videre registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte glassflater. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vinduenes alder, slitasje og begrenset tetthet.

Normal forventet brukstid for trevinduer er oppgitt til ca. 20–40 år, avhengig av vedlikehold og klimaeksponering. Vinduenes alder tilsier at forventet brukstid i hovedsak er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Forholdene tilsier behov for løpende vedlikehold og justering av enkelte vinduer. Overflatebehandling av værutsatte partier og utskifting av slitte tetningslister kan bidra til å begrense videre slitasje.

Over tid må det påregnes utskifting av enkelte vinduer som følge av alder og begrenset gjenværende brukstid. God ventilasjon av rommene anbefales for å redusere risiko for kondens.





TG 2 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot felles korridor, oppgitt til klasse B30 og 35 dB.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstanden av entrédøren er vurdert ut fra alder og at over halvparten av forventet brukstid antas a være oppbrukt.

Ved befaring ble det registrert at døren var hard å lukke samt at det var noe trekk, etter befaring ble trekk utbedret med montering av nye tetningslister, dette er dokumentert med bilde og video.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak.

Entrédør mot fellesareal inngår normalt i byggets felles konstruksjoner, og vedlikeholdsansvar opplyses som hovedregel å ligge hos borettslaget, med mindre annet følger av vedtekter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er belagt med parkett. Vegger er hovedsakelig utført med malte plater og betongvegger. Himlinger er utført i malt betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er vurdert ut fra alder og visuell kontroll.

Det er registrert stedvis riper og hakk i parkett. Det er videre observert sprekker i himling og mindre hull i vegg ved sovealkove. Forholdene vurderes å være av overflate og bruksmessig karakter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk betydning. Lokale utbedringer kan vurderes der dette anses hensiktsmessig.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue/kjøkken.
Ca 8 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/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.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte, glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstand er vurdert ut fra alderen og at over halvparten av forventet brukttid er oppbrukt.

Ved befaring lukket ikke baderomsdøren som tiltenkt, dette har blitt utbedret ved at dørbeslag og sluttstykker er justert, utbedringen er dokumentert med video og bilde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i regi av borettslaget.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 13 mm på 1 meter fra sluk mot toalett. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskel er målt til ca. 16 mm. Badet er etablert rundt 2001, og vurderes opp mot krav og praksis som gjaldt etter TEK 97–2010.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er registrert at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er lavere enn anbefalte løsninger etter dagens veiledning, men i samsvar med løsninger som var vanlige og aksepterte etter regelverk og praksis på oppføringstidspunktet.

Det er videre registrert at de elektriske varmekablene ikke fungerer. Avvikene er vurdert ut fra alder, bruk og teknisk løsning.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Utførelse er basert på tilgjengelige opplysninger og visuell kontroll.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, og tettesjiktet er ikke synlig. Sluket har begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring, og vannlåsen lot seg ikke demontere ved befaring.

Normal forventet brukstid for sluk og membranløsninger er oppgitt til ca. 20–30 år. Basert på alder er en vesentlig del av forventet brukstid passert. Det er ved bruk av fuktindikator registrert forhøyde verdier i gulv. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Forholdene tilsier at sluk og tettesjikt bør følges opp over tid, basert på alder, begrenset inspeksjonsmulighet og registrerte måleresultater. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales, da dette reduserer vannbelastningen på gulv og vegger. Sluk og tettesjikt bør inngå i vurderingen ved senere rehabilitering av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert en mindre sprekk på innsiden av toalettet. Toalettet er montert direkte på flislagt gulv. Forholdet vurderes som lokalt og begrenset til selve sanitærutstyret.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Forholdet vurderes å ha hovedsakelig kosmetisk betydning. Tiltak anses ikke som påkrevd på befaringsdatoen, men forholdet kan følges opp ved normalt vedlikehold eller ved eventuell utskifting av sanitærutstyr.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via oppdriftsventil

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våt sone ligger mot naboleilighet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert kjøl og fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert oppsvelling i laminat benkeplate samt fuktrelaterte skader i bunn av servantskap.

Det er videre observert misfarging og merker i gulv ved kjøkkeninnredning. Forholdene vurderes som lokale. Det er ikke påvist aktive lekkasjer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdene tilsier at lokale utbedringer kan vurderes for å hindre videre påvirkning av innredning og gulvflater. Forholdene bør følges opp ved normalt vedlikehold.









2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber med plastkappe. Det er ikke etablert tilgjengelig rørskap i leiligheten.

Hovedstengekran for bygningen er opplyst å være plassert i kjeller. Denne er ikke funksjonstestet ved befaring, men styret har opplyst at hovedstengekran er etablert.

Det er registrert lokale kuleventiler for vann ved kjøkken og bad.

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

Basert på byggets alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger å være passert.

Skjulte deler av rørsystemet har ikke vært tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Det er ikke observert lekkasjer eller unormale forhold ved synlige deler på befaringsdatoen.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdene tilsier at vannledninger bør følges opp over tid, basert på alder og begrenset tilgjengelighet for kontroll. Det anbefales å ha kjennskap til plassering av hovedstengekran.

Utskifting av vannledninger bør vurderes ved senere rehabilitering av våtrom eller kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i leiligheten er utført i plast. Avløpsrør i våtrom antas etablert i forbindelse med baderomsrehabilitering rundt 2001 i regi av sameiet.

Basert på tilgjengelige opplysninger. Stigledninger og øvrige hovedføringer for avløp inngår i byggets felles avløpsanlegg og har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon.

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

Basert på alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsrør å være passert. Skjulte deler av avløpsanlegget, herunder felles stigledninger, har ikke vært tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Det er ikke observert lekkasjer, unormale luktforhold eller andre avvik ved synlige deler på befaringsdatoen.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer via ventiler i vinduer samt én veggventil i sovealkove. Luftutskifting skjer ved naturlig avtrekk gjennom byggets konstruksjoner og etablerte ventilasjonskanaler.

Ventilasjonsløsningen er utført uten mekaniske komponenter og er basert på naturlig luftstrøm og trykkforskjeller. Løsningen er vanlig for bygningstype og byggeperiode.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme via vegghengte radiatorer. Anlegget forsynes med varmtvann fra byggets felles fjernvarmeanlegg. Radiatorer og tilhørende rørføringer er synlige i rommene.

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på alder og visuell kontroll av tilgjengelige deler. Reguleringsventiler og termostater er ikke funksjonstestet ved befaring. Skjulte deler av anlegget, herunder fordelingssystem og rørføringer i konstruksjoner, har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Basert på bygningens alder vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegg for vannbåren varme å være passert. Det er ikke observert lekkasjer eller synlige avvik ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer på befaringsdatoen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Alder på anlegget innebærer at tilstanden på skjulte deler ikke kan verifiseres utover visuell kontroll av tilgjengelige komponenter.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles korridor og er utført med automatsikringer. Kursfortegnelse er til stede og samsvarer med antall kurser i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke i mitt eierskap

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   (usikkerhet rundt dette) Det er jordene stikkontakter. ikke som jeg vet i mit eierskap,

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke ofte kun ved vesentlig overbelastende

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dokumentasjon for anlegget er ikke fremlagt, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Skjulte deler er ikke vurdert.

Generell kommentar

Orden rundt tidligere kontroll av det elektriske anlegget er usikker, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte kontroller. Sikringsskapet er utført med automatsikringer.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og vurderingen av det elektriske anlegget er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler. Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert, og skjulte deler er ikke vurdert.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

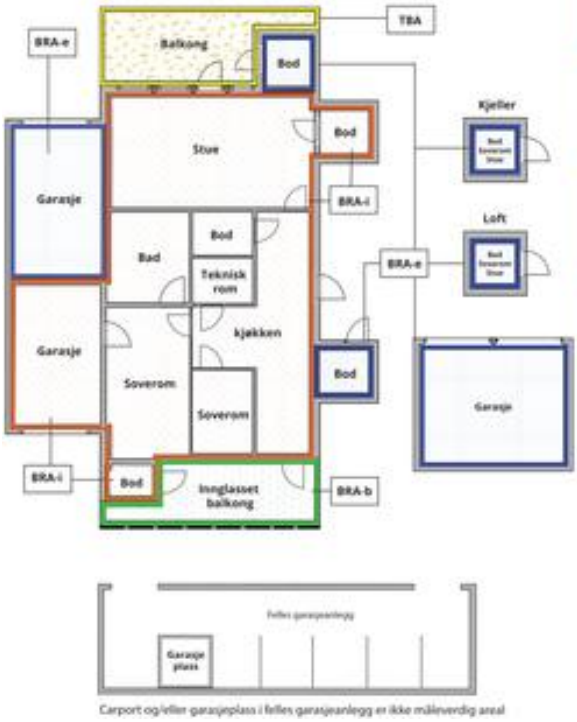
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	25			25	
Loft		3		3	
Kjeller		1		1	
SUM	**25**	**4**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er målt til 0,82 kvm
Bod på loft er målt til 2,87 kvm
Takhøyde er målt til 2,63

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Det er etablert sovealkove, kjøkkenet er gjort mindre, og det er oppført vegg som gir entré med garderobe og adskillelse mot stue og kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Sebastian Mauer Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	110		0	1987 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kristiansands gate 5

Hjemmelshaver
Idyllen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950009934			Pettersen Sebastian Mauer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kristiansands gate på Sagene, et etablert og sentralt boligområde i Oslo med god tilgang til både servicetilbud og kollektivtransport. Området er preget av klassisk bygårdsbebyggelse og har korte avstander til dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige tilbud i bydelen. I nærområdet finnes også flere grøntområder og parkdrag som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Adkomst skjer via offentlig gate med fortau helt frem til bygningen. Inngang til bygget er oversiktlig og lett tilgjengelig fra gateplan. Bygningen har heisadkomst til etasjeplan.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Varmtvann leveres via felles anlegg i borettslaget. Avløpssystemet er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boligformål. Reguleringen er i tråd med dagens bruk av eiendommen.

Om tomten

Tomten er eiet av borettslaget og utgjør et samlet areal på ca. 1 987 m². Felles utearealer er opparbeidet som en skjermet bakgård med beplantning, sitteplasser og oppholdsarealer til felles bruk. Uteområdet fremstår som et naturlig samlingspunkt for beboerne og bidrar til et rolig og tilbaketrukket preg, til tross for den sentrale beliggenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	15.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.01.2026	
2	31.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pettersen, Sebastian Mauer	9578-5999-4-3427597	2026-01-13 14:36:33

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
13. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0011/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristiansands gate 5, 0463 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Sebastian Mauer Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586799
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2001, ukjent for meg hvem som har utført.

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

Eventuell kommentar: Antar det ble gjort. Har ikke opplevd noen form for lekasje eller annet i min eiertid

---

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

Eventuell kommentar: Mulig borettslaget kan ha informasjon om dette

---

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: Garasjeanlegg oppusset i regi av borettslag i 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har lagt inn fiber i leiligheten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Dusjhodet drypper litt, pleier å legge det ned etter bruk slik at det ikke merkes. renner rett i sluk i dusjkabinett. Varmekabler i badegulv er defekt. Ellers ingen ting annet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet har ikke pipe

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Loftsbod trenger nytt feste til hengelås.

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: Så vidt det er meg kjent, foreligger ikke dette for boligen

---

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: vet ikke om arealene er oppmålt, men det sto oppført i dokumentene da jeg kjøpte

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 36-0011/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pettersen, Sebastian Mauer	**2026-01-13**

Identifikasjon

bankID Pettersen, Sebastian Mauer

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Kristiansands gate 5, 0463 OSLO	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256012**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80544278**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **110**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0214**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
154,15 kWh/m²	**6 200 kWh**



Kristiansands gate 5, 0463 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Boligopplysninger:

Idyllen Borettslag		**Vår ref.:**	1/24	**Fødselsdato eier:**	09.12.1994
Kristiansands gate 5		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0463 OSLO		**Eiere:**	Sebastian Mauer Pettersen		
Organisasjonsnr:	950 009 934	**Andelsnr:**	48		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 949**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	374
	Renter felleslån 2	72
	Renter felleslån 3	183
	Felleskostnader	2 992
	Renter felleslån	135
	Avdrag felleslån 3	131
	Avdrag felleslån 2	62

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	99 320	Gjeld siste årsoppg.:	105 753
Klient ajourf. lån:	8 505 542,02	Klient gj. s. årsoppg.:	9 056 456

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1141114550, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 13.01.2026: 3 351 388
Andel av saldo: 39 135
Første termin: 01.10.2007Første avdrag: 01.10.2008 (siste termin 01.04.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16363694644, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 13.01.2026: 1 454 689
Andel av saldo: 16 987
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2041)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16367353329, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 13.01.2026: 3 699 465
Andel av saldo: 43 199
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2043)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Idyllen Borettslag
Kristiansands gate 5
0463 OSLO

Vår ref.: 1/24
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Sebastian Mauer Pettersen

Fødselsdato eier: 09.12.1994

Organisasjonsnr: 950 009 934

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Tom Eirik Steinsland
Adresse: Kristiansands gate 7 A
Postnr/-sted: 0463 OSLO
Telefon: Mob.: 45401050
E-post: tsteinsl@wemail.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	105 753	Andre inntekter:	1 144
Annen formue:	36 577	Utgifter:	5 675		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 900
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	48

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1957		
Gårds/bruksnr:	221/110		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1987

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586799

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0214

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Inkl. i felleskostnader: Vaktmester, avgifter, trappevask og oppvarming og varmtvann. (Elektriske varmekabler betaler man selv)

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Idyllen Borettslag	**Vår ref.:**	1/24	**Fødselsdato eier:**	09.12.1994
Kristiansands gate 5	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0463 OSLO	**Eiere:**	Sebastian Mauer Pettersen		

Organisasjonsnr: 950 009 934

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Idyllen Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
hos styrets leder i Kristiansands gate 7A(inngang fra gate)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Idyllen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - hos styrets leder i Kristiansands gate 7A(inngang fra gate)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Eirik Steinsland
Styremedlem, Kristin Beate Melheim Madsen
Styremedlem, Gunnhildur Arnadottir
Varamedlem, Trine Lindstrøm
Varamedlem, Halvor Snersrud Gustad

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 521 583**	**1 093 521**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	733 528	-2 078 931
Tilbakeføring av avskrivning	50 139	50 139
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-522 531	3 456 855
B. Årets endring disponible midler	**261 135**	**1 428 063**
C. Disponible midler	**2 782 718**	**2 521 583**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 047 989	2 893 844
Kortsiktig gjeld	-265 271	-372 261
C. Disponible midler	**2 782 718**	**2 521 583**

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

Resultatregnskap 2024 Idyllen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 019 664	3 596 747	4 031 654	4 039 427
Sum leieinntekt		**4 019 664**	**3 596 747**	**4 031 654**	**4 039 427**
Annen inntekt					
Diverse inntekt		0	0	4 000	4 000
Sum annen inntekt		**0**	**0**	**4 000**	**4 000**
Sum inntekt		**4 019 664**	**3 596 747**	**4 035 654**	**4 043 427**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	32 645	110 708	32 000	95 425
Styrehonorar	2	231 525	226 800	226 800	278 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	50 139	50 139	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		612 610	667 843	905 000	710 000
Kostnad eiendom/lokale	4	406 144	399 075	365 000	395 000
Kommunale avgifter/renovasjon		458 000	395 735	440 000	522 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	10 138	15 950	15 000	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	15 149	27 624	22 000	23 000
Reparasjon og vedlikehold	7	315 038	2 587 195	257 000	696 500
Revisjonshonorar		9 309	8 891	9 000	9 500
Forretningsførerhonorar		214 690	203 691	208 000	218 775
Andre honorar	8	18 208	287 878	10 000	52 000
Kontorkostnad		2 978	0	5 000	2 000
TV/bredbånd		314 594	238 502	240 000	200 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	411	0	0
Kontingent og gaver		24 900	24 900	25 000	25 000
Forsikring		169 869	157 097	168 000	183 000
Andre kostnader	9	12 155	20 245	9 500	16 000
Sum kostnad		**2 898 091**	**5 422 685**	**2 937 300**	**3 428 200**
Driftsresultat		**1 121 573**	**-1 825 938**	**1 098 354**	**615 227**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		98 007	47 201	0	0
Rentekostnad		486 053	300 194	438 500	470 000
Netto finansposter		**388 046**	**252 993**	**438 500**	**470 000**
Årsresultat		**733 528**	**-2 078 931**	**659 854**	**145 227**
Overført til/fra annen egenkapital		733 528	-2 078 931	0	0
SUM OVERFØRINGER		**733 528**	**-2 078 931**	**0**	**0**

Balanse 2024 Idyllen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	2 203 940	2 203 940
Andre driftsmidler	3	309 191	359 329
Sum anleggsmidler		**2 513 130**	**2 563 269**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 550	28 345
Forskuddsbetalte kostnader		48 152	42 960
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 965 287	2 822 539
Sum omløpsmidler		**3 047 989**	**2 893 844**
SUM EIENDELER		**5 561 119**	**5 457 113**

Balanse 2024 Idyllen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 300	8 300
Sum innskutt egenkapital		**8 300**	**8 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 512 318	-7 245 845
Sum opptjent egenkapital		**-6 512 318**	**-7 245 845**
Sum egenkapital	**10**	**-6 504 018**	**-7 237 545**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	9 056 456	9 578 987
Borettsinnskudd		2 743 410	2 743 410
Sum langsiktig gjeld		**11 799 866**	**12 322 397**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 079	15 248
Leverandørgjeld		104 897	203 944
Påløpne renter		45 656	40 498
Annen kortsiktig gjeld		104 639	112 571
Sum kortsiktig gjeld		**265 271**	**372 261**
Sum gjeld		**12 065 137**	**12 694 658**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 561 119**	**5 457 113**
Pantstillelser	12	11 799 866	12 322 397

Sted:_____ Dato:_____

Tom Eirik Steinsland	Gunnhildur Arnadottir	Kristin Beate Melheim Madsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 928 756	2 789 016
3609 Leie parkering	78 523	68 667
3650 Innkrevde felleskostn. renter	479 220	270 555
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	533 165	468 509
Sum	**4 019 664**	**3 596 747**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	69 000
5400 Arbeidsgiveravgift	32 645	41 708
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	231 525	226 800
Sum	**264 170**	**337 508**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Qualitronic porttelefonanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 203 940	752 083
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 203 940	752 083
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	442 892
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 203 940	309 191
Årets avskrivninger :	0	50 139
Anskaffelsesår :	1955	2016
Antatt levetid i år :		15

Borettslaget består av 83 borettsandeler og 3 næringsseksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 221, b.nr 110 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 1987 kvm. Tomtens verdi er anslått til 18 % av kto. 1160, kr 396.709,-.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr.SP586799.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	112 465	106 703
6340 Heisalarm	0	15 670
6360 Annet renhold	25 000	2 050
6361 Fast renhold	230 037	225 820
6364 Matteleie	11 523	12 033
6391 Snømåking/strøing/feiing	518	0
6392 Containerleie/tømming	23 818	32 405
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 783	4 395
Sum	**406 144**	**399 075**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens	10 138	15 659
6490 Andre leiekostnader	0	291
Sum	**10 138**	**15 950**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 572	269
6525 IT utstyr	0	1 349
6540 Inventar	814	1 100
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	40	2 501
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 694	17 555
6552 Driftsmateriell	2 029	4 850
Sum	**15 149**	**27 624**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	3 085	0
6602 Vedlikehold VVS	0	6 572
6603 Vedlikehold elektro	50 653	165 220
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	8 313
6611 Vedlikehold heiser	49 582	74 137
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	5 952
6616 Vedlikehold vaskeri	67 420	5 666
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 379	3 699
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	60 278	118 625
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	35 315	161 484
6644 Fasade/balkonger	9 275	9 275
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	1 999 377
6648 Vedlikehold dører og porter	22 881	8 843
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	9 170	10 033
Sum	**315 038**	**2 587 195**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 736	12 577
6730 Teknisk honorar	4 472	275 301
Sum	**18 208**	**287 878**

Føring på konto 6714 gjelder tilleggsavtaler på godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlating.
Føring på konto 6730 honorar garasjebistand.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 211	13 428
7719 Møter, div. styret	0	606
7720 Generalforsamling/Årsmøte	402	3 050
7770 Betalingskostnader	1 005	1 129
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	3 460	1 490
7790 Andre kostnader	0	540
7792 Ørediffèranse	0	1
7795 Husleietap	42	1
Sum	**12 155**	**20 245**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 300	0	8 300
Sum innskutt egenkapital	**8 300**	**0**	**8 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 245 845	733 527	-6 512 318
Sum opptjent egenkapital	**-7 245 845**	**733 527**	**-6 512 318**
Sum egenkapital	**-7 237 545**	**733 527**	**-6 504 018**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**16367353329**	**16363694644**	**1141114550**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2003
Rentesats:	5.65 %	5.64 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	30.03.2041	01.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	1 750 000	8 760 000
Lånesaldo 01.01:	3 940 848	1 569 290	4 068 850
Avdrag i perioden:	116 910	55 539	350 082
Lånesaldo 31.12:	**3 823 937**	**1 513 751**	**3 718 768**
Saldo 5 år frem i tid:	3 129 859	1 184 228	1 708 550

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1141114550	1	81 410	81 410
	1	76 946	76 946
	1	73 382	73 382
	1	62 643	62 643
	1	52 616	52 616
	73	43 425	3 170 025
	5	40 353	201 765
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363694644	1	33 139	33 139
	1	31 321	31 321
	1	29 871	29 871
	1	25 499	25 499
	1	21 418	21 418
	73	17 676	1 290 348
	5	16 426	82 130
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367353329	1	83 713	83 713
	1	79 122	79 122
	1	75 458	75 458
	1	64 414	64 414
	1	54 104	54 104
	73	44 653	3 259 669
	5	41 494	207 470

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	9 056 456
Innskuddskapital	2 743 410
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**11 799 866**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 203 940**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2.743.410,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Idyllen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Idyllen Borettslag

Styreleder	Tom Eirik Steinsland (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Kristin Beate Melheim Madsen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Gunnhildur Arnadottir (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Idyllen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: DMYE4-X29NC-CB651-AEJB1-THQCH-AQJLV

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DMYE4-X29NC-CB651-AEJB1-THQCH-AQJLV

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-03-24 08:33:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DMYE4-X29NC-CB651-AEJB1-THQCH-AQJLV

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.

1 Idyllen Borettslag

Årsmelding 2024

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Tom Eirik Steinsland	Kristiansands gate 7A, 0463 OSLO
Styremedlem	Gunnhild Arnadottir	Kristiansands gate 5, 0463 OSLO
Styremedlem	Kristin Beate Melheim Madsen	Kristiansands gate 5, 0463 OSLO
Varamedlem	Trine Lindstrøm	Kristiansands gate 5, 0463 OSLO
Varamedlem	Halvor Snersrud Gustad	Kristiansands gate 5, 0463 OSLO

Styret i Idyllen Borettslag består av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser
23 andeler har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating
7 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske eiere
Borettslaget har pr 31.12. ingen juridiske eiere.

Virksomhetens art
Idyllen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 950 009 934. Det er 83 boliger i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG, Postboks 7000 Majorstuen, 0306 Majorstuen.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr SP586799. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Det har i perioden vært 0 forsikringssaker.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Økonomi
I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med kr **733 528,-.**
Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr **2.782.718,-** (DM er i snitt kr 33.526,- pr andel).
For øvrig vises til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller borettslagets stilling.

Styrets arbeid
Det sittende styret har i denne perioden hatt 4 styremøter og behandlet 36 styresaker.
Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Brannsikkerhet
Det ble utført kontroll av brannslanger og brannslukningsapparater i fellesareal av Boligbrann AS.

Ulovlig bruksoverlatinger
Styret har brukt noe tid på å avdekke og å følge opp ulovlige bruksoverlatinger i borettslaget.

Dugnad
Det ble holdt dugnad i mai hvor det møtte 16 beboere.

Fjerning av kobbernett
Resterende av utgått kobbernett i bygget er fjernet i samarbeid med Telenor. Alt av kobbernett fra Telenor er nå fjernet i bygget.

Gjesterom
Borettslaget har to mindre gjesterom i 3. og 5. etg. som beboere kan låne ved å henvende seg til gjesteromsansvarlig.

Vaktmestertjeneste
Lagets vaktmestertjeneste utføres av Usbl Eiendomsservice AS.

Facebook-side for idyllen brl.
Facebook-side for Idyllen borettslag er en lavterskel mulighet for beboere til å kontakte styremedlemmer, og for å få i gang diskusjon og løsninger på saker i borettslaget.

Stopp tagging
Borettslaget har abonnement på Oslo Kommunes ordning: Stopp taggingen. Ved tagging på borettslagets fasade vil dette bli fjernet fortløpende i løpet av kort tid.

Sted: _____ Dato: _____

Tom Eirik Steinsland Styreleder	Gunnhildur Arnadottir Styremedlem	Kristin Madsen Styremedlem

Trine Lindstrøm Varamedlem	Halvor Snersrud Gustad Varamedlem

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Idyllen Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - hos styrets leder i Kristiansands gate 7A(inngang fra gate).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Trine Lindstrøm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 278.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen saker til behandling.

Vedtak:

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble:Tom Eirik Steinsland for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Trine Lindstrøm for 2 år.

Valgt ble: Geir Syversen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Halvor S. Gustad for 1 år.

Valgt ble: Marie Vangås for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Utpekes av styret.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret

Protokollen er gokjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Trine Lindstrøm/s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

VEDTEKTER

for

Idyllen Borettslag Org nr 950 009 934

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.januar 1955, sist endret den 31. mars 2004

1 Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11 Forhager til leiligheter i Kristiansands gate 7a, 7b og 7c

Beboer av leiligheter med adresse Kristiansands gate 7a, 7b og 7c har disposisjonsrett for hver sin tilhørende forhage. Avgrensning mellom fortau og forhagene, som hekk, gjerde og lignende bestemmes av borettslaget. Beboer kan selv beplante innenfor avgrensningen til forhagen. Eventuelle trær, busker og planter

skal da ikke overstige en høyde på 2,0 meter. Vedlikeholdsansvaret for forhagene og passasje til inngangsdører påhviler borettslaget.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BORETTSLAGET IDYLLEN
Kristiansandsgt. 5
0463 OSLO

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

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at **leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.**
Husordensreglene er fastsatt på bakgrunn av vedtektenes pkt. 4-1(5)

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

Ingen må sette fra seg barnevogner (besøkende unntatt), ski, eller personlige ting i trapperom, eller korridorer.
Styret kan, etter søknad, gi dispensasjon fra denne regel, når leiligheten pusses opp.
MATING AV FUGLER OG KATTER PÅ EIENDOMMEN ER IKKE TILLATT, DET ER IKKE TILLATT Å RISTE ELLER HENGE TØY ELLER ANNET UT UTENFOR VINDUENE.
HOVEDINNGANGEN SKAL ALLTID VÆRE LÅST.
Dører til loft, kjeller, bi-inngang og utganger til plenen skal OGSÅ ALLTID VÆRE LÅST.
Bruk aldri bart lys i kjeller eller loft. Tenn ikke mer lys enn nødvendig, og slukk etter bruk.
Dører mellom trapperom og korridor må ikke sperres i åpen stilling.

RO I LEILIGHETENE.

Bråk og støy fra leilighetene må unngås.
DET SKAL I ALMINNELIGHET VÆRE RO I LEILIGHETENE FRA KL. 23.00 TIL KL. 06.00. FREDAG OG LØRDAG FRA KL. 24.00.
Ved oppussing henstilles andelshaveren å sette leiligheten i stand på hverdager etter klokken 09.00 og før klokken 21.00. Arbeidet forseres slik at boring og banking ikke pågår over flere døgn. Det anbefales å varsle de nærliggende naboene før en setter i gang med arbeidet. Styret kan gi skriftlig dispensasjon ut over den tid som er fastsatt.

Hobbyvirksomhet i leilighetene som medfører bråk, boring, banking og snekring m.m. er ikke tillatt.
Bruk av musikkinstrumenter, piano o.l. er heller ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret og de nærmeste naboer, over, under og ved siden av, og overhode ikke etter kl. 21.00.

Fyll, overstadig bruk av rusmidler, som medfører at vedkommende drar med seg suspekte individer inn i borettslaget, som igjen forårsaker bråk og gir beboerne en utrygg følelse for å bevege seg i trapper og korridorer, vil omgående bli påtalt og politi tilkalt.

FEIL MED KRANER ELLER SISTERNER SKAL **OMGÅENDE** MELDES FRA TIL VAKTMESTEREN.

Banking i rør, eller vegger for å varsle at en forstyrres må **ikke** forekomme.

HUSDYRHOLD.

HUSDYRHOLD ER IKKE TILLATT.

HUSHOLDNINGSAVFALL.

Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og kastes i søppeldunkene. Papir sorteres ut av husholdningsavfallet og kastes i egne papirdunker. Pappesker, kartonger o. l. Skal brettes før det kastes i beholderne. Søppelrommene finnes henholdsvis i kjeller ved oppgang 1 og i gangen i oppgang 2. Større gjenstander er leieboerne selv ansvarlig for å få fjernet.

Avfall skal ikke settes i korridor eller annet fellesareal.

RENHOLD.

RENHOLD AV DØRMATTER ER DEN ENKELTE ANSVARLIG FOR.
DEN ENKELTE ER OGSÅ ANSVARLIG FOR Å GJØRE RENT UNDER MATTENE.
Bruk ikke skurekluter etc. i tillegg til dørmattene.
Rengjøring av korridorer og trapper utføres av borettslaget.
Vaskeri- stryke- og tørkerom brukes etter styrets bestemmelse, som kunngjort ved oppslag i vaskeriet.
DET ER IKKE TILLATT Å VASKE, ELLER TØRKE TØY FOR ANDRE ENN LAGETS BEBOERE.
Banking av tepper, ryer etc. er bare tillatt i tida: fra kl. 08.00 til kl. 20.00.
TØRKE- OG BANKEPLASS SKAL IKKE BRUKES SØN- OG HELLIGDAGER, HELLER IKKE 1. OG 17. MAI.

GARASJEN.

Borettslagets garasje har 13 plasser. De leies ut fortrinnsvis til andelseiere. Utleien administreres av den som til enhver tid er garasjeansvarlig. Plassen følger ikke leiligheten ved salg.
På grunn av støy fra garasjeporten er inn- og utkjøring ikke tillatt om natten, dvs. fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Om vinteren må is og snø fjernes fra bilen før innkjøring.
Det henvises også til de regler som følger leiekontrakt for garasjeplass.

VAKTMESTERTJENESTEN.

Styret organiserer vektmestertjenesten. Det leies firma eller ansettes inneboende vaktmester.
Vaktmesters oppgave er å sørge for vedlikehold og orden på fellesarealene.
Vaktmester kan forespørres om hjelp til enkelt vedlikehold inne i leilighetene.

BRUKSOVERLATING.

Utleie av leilighetene er tillatt etter bestemmelsen i vedtektenes pkt. 4-2. Andelseier må sende skriftlig søknad til styret ved utleie utover 30 dager i året. Søknadsskjema fås hos USBL. Andelseier er ansvarlig for at fremleier får et eksemplar av husordensreglene. Det bemerkes at andelseier er ansvarlig for all mislighold ved bruksoverlatingen.

Kortidsutleie er tillatt inntil 30 dager i året.
For kortidsutleie er det ikke krav til samtykke fra styret, og derved ikke behov for søknad. Det er derimot krav om det skal informeres til styret i forkant av bruksoverlatingen om hvem det bruksoverlates til. Andelseier må bestille egen nøkkelbrikke med begrenset adgang i fellesarealer for bruk av fremleier.

HVORDAN NÅ FREM TIL STYRET.

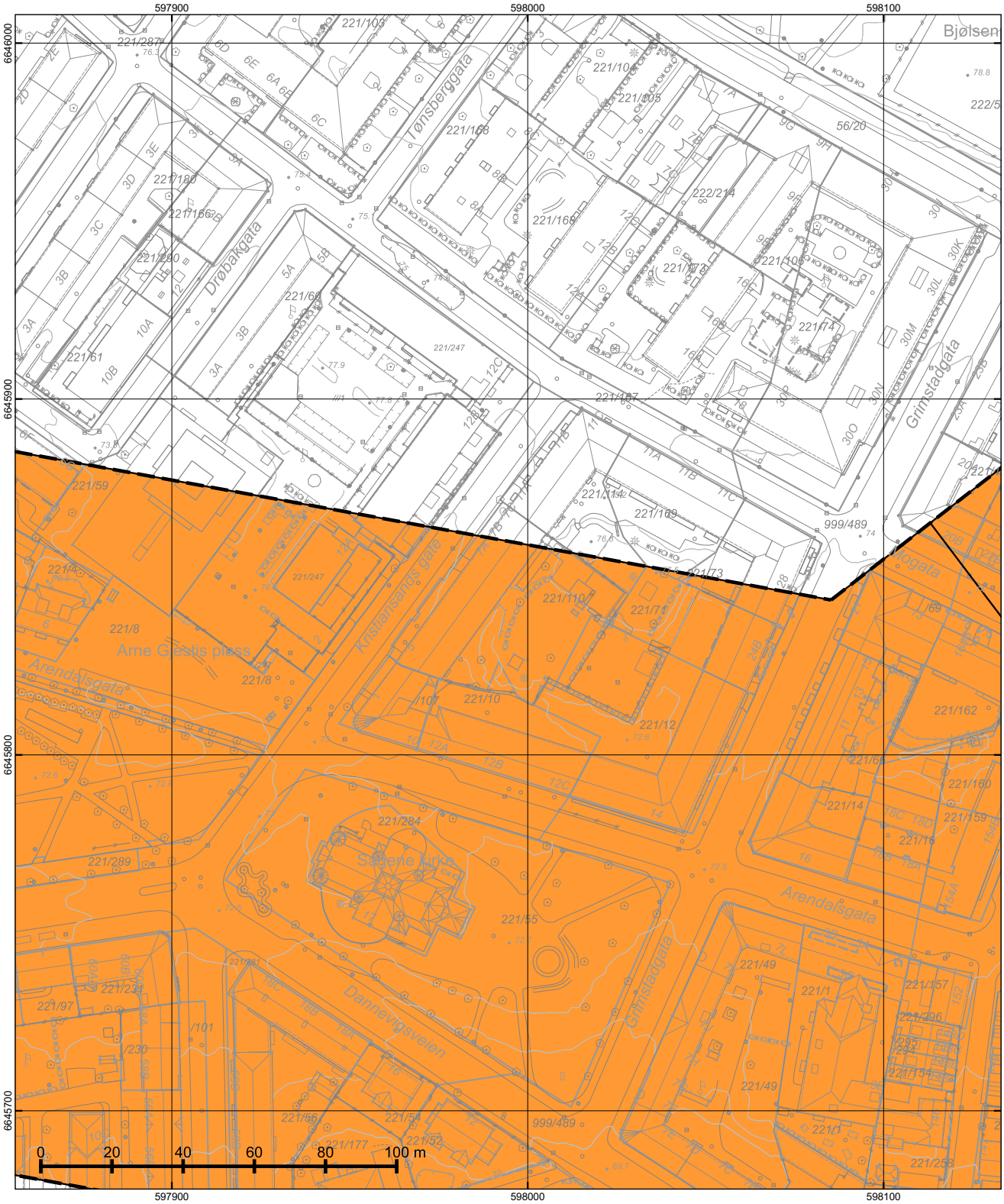
Styremedlemmenes navn og leilighetsnummer blir slått opp på oppslagstavla. Den beste måten å nå fram på, er å legge en lapp i postkassen til den aktuelle.

BRUDD PÅ FORANSTÅENDE ORDENSREGLER RAPPORTERES SKRIFTLIG TIL STYRET. Brudd på husordensreglene kan ansees som mislighold, Jfr. Vedtektenes punkt 6-1.

Meldinger fra styret, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Oslo, den 20. mars. 2025

STYRET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

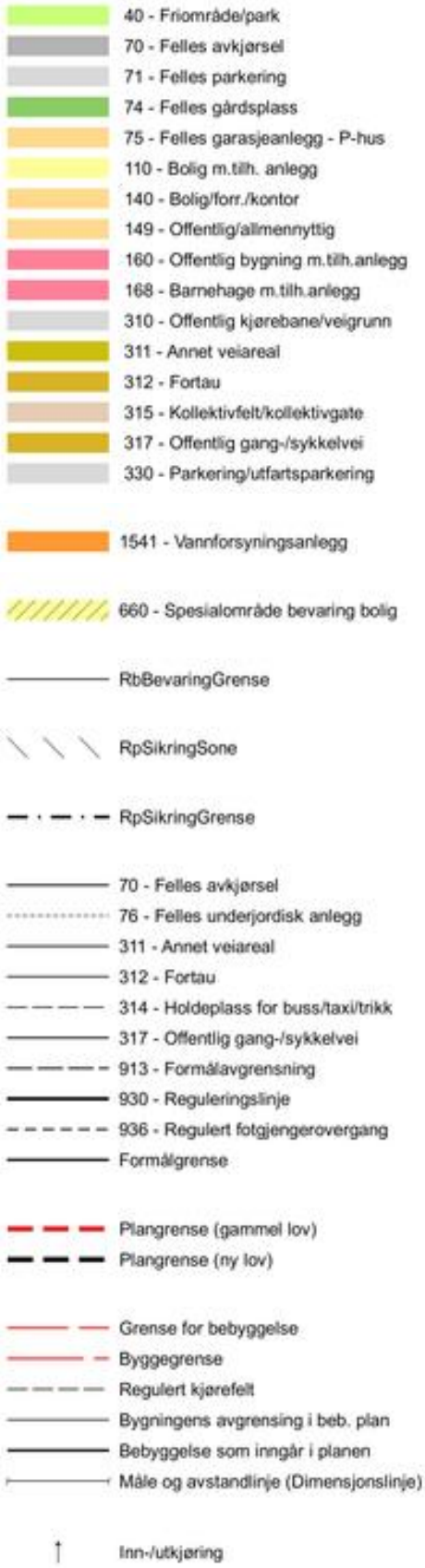
PlottID/Best.nr: 151608/ 86524889
Deres ref.:
Adresse: Kristiansands gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/110

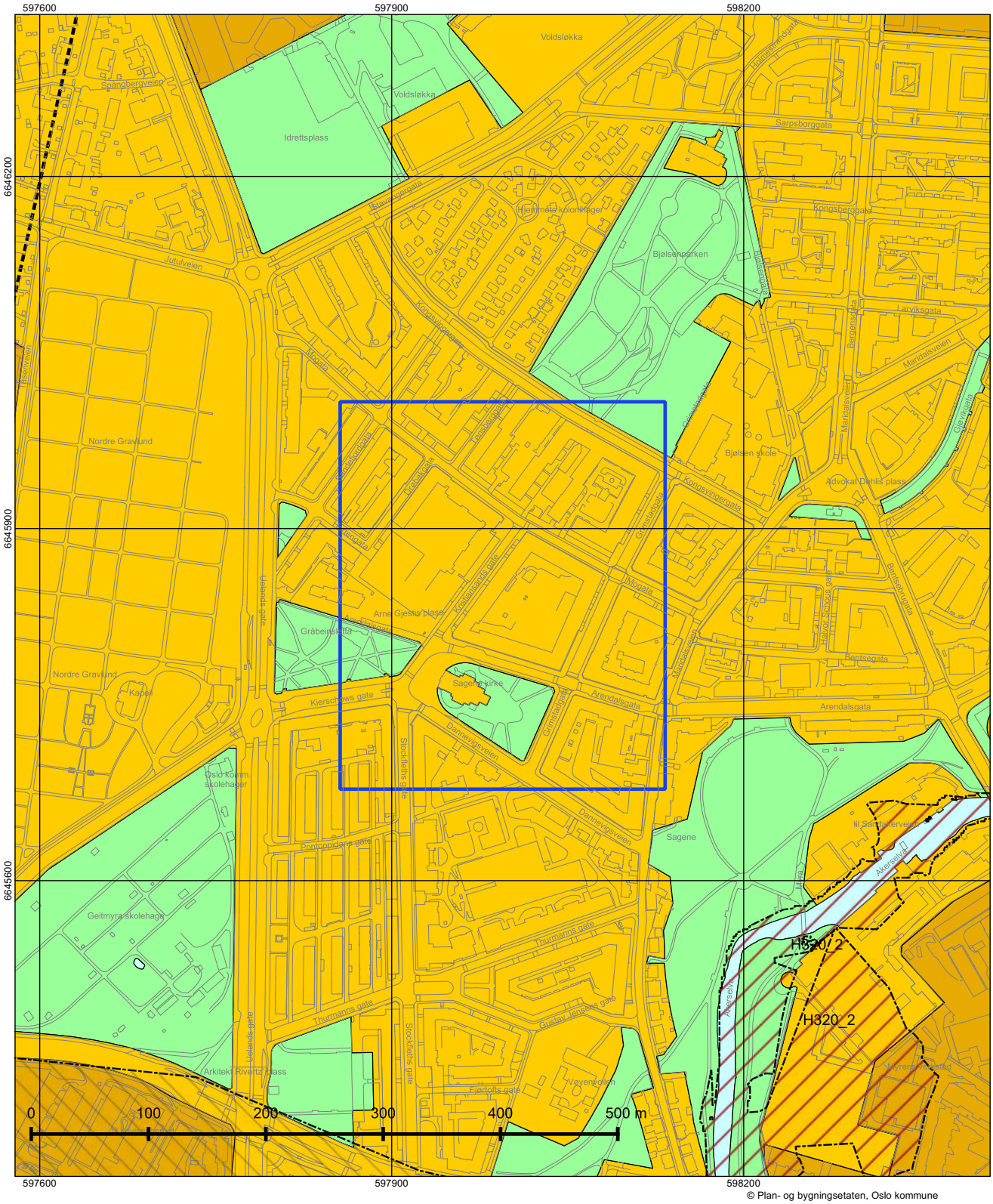
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597900
598000
598100
6646000
6645900
6645800
6645700
Bjølsen
Grønsberggata
Drøbakgata
Grimstadgata
Kristiansands gate
Arne Garborgs plass
Dannevigsveien
Amerikalinjen
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-2053, 29.7.75 se reg.best.
Offentlig trafikkområde (Plass) S-3612, 29.10.97 se reg.best.
Fortau, plass S-4374, 19.6.08
Fortau/plass Vedt.16.8.95 (S-173GO, S-2255)
Tomt for off.bygning S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937,1.10.87
Fellesområde S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger U.0.7-1.5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937,1.10.87
Spesialområde bevaring/ boliger S-2516, 29.1.81 se reg.best
Byggeområde for boliger U.1.0-1.55 S2255 / 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde bevaring/bolig S-2521, 19.2.81 Se reg.best.
Fellesområde for bolig, BRA=4.76m2 S-2255, 28.7.77 se reg.best
Vedt. 20.09.05N2 (S-173GO)
Vedt. 16.8.95
Vedt. 19.6.95
Vedt. 16.6.95
Fellesområde Vedt. 20.09.05N2
Fortau Vedt. 20.09.05N2 (S-173GO)
Fortau S-4374, 19.6.08
Fortau
Parkering
Parkering S-4374, 19.6.08
Parkering S-4374, 19.6.08
Parkering S-4374, 19.6.08

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151608/86524889
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * 41 72 60

KR/Agh

KOPI

Oslo, den 22/7-64.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Kristiansandsgt.m.fl.

Journalnr.
53/4790/HF

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
20/3-64.

Bygningens art
Hybelhus m/garasjer.

Byggherre
A/L Ungdommens Selvbyggerlag,Torggt.9,Oslo 1.

Byggemelder
" " "

Ansvarshavende
Tømmermester Arne Enquist,Strømsveien 102, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:
Som angitt i den avgitte tinglyste erklæring.

Distriktsingeniør

G. Ekber

Kaare Regbo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 8. A. 61. 162. 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Idyllen brl. v/Guri Akre
Kristiansandsgt. 5

0463 OSLO

Dato: - 4 MAY 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 19970282920 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRISTIANSANDS GATE 5	Eiendom:	221/110
Tiltakshaver:	Idyllen Borettslag v/Guri Akre	Adresse:	Kristiansands gate 5, 0463 OSLO
Søker:	Løvstakken,E. siv.ark.	Adresse:	Friisgate 6, 0187 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 11.01.01.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Klaus Kromann, Skogfaret 6B, 2040 KLØFTA

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

200105014 7

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmannsgate 9
0470 OSLO

27 JUNI 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200105014-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRISTIANSANDS GATE 5	Eiendom:	221/110/0/0
Tiltakshaver:	Idyllen Borettslag	Adresse:	Kristiansandsgate 5B, 0463 OSLO
Søker:	Moderne Byggfornyelse AS	Adresse:	Brochmannsgate 9Blindernveien 5, 04700361 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrasschus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Idyllen Borettslag, Kristiansandsgt. 5B, 0463 Oslo.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISRÅDGIVEREN AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.12.2024
	201612319 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	KRISTIANSANDS GATE 5	Eiendom:	221/110/0/0
Tiltakshaver:	IDYLLEN BORETTSLAG	Søker:	HEISRÅDGIVEREN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kristiansands gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis, mottatt 01.10.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201612319			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/8
Heistegninger			1/9

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kristiansands gate 5

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	5 min gange, 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	12 min gange, 1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	12 min gange, 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	8 min gange, 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	9 min gange, 0.8 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min gange, 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min gange, 1.7 km

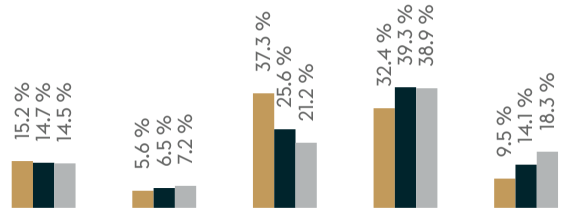
Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate	Linje FB1, 20, 37, 54	2 min gange, 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	11 min gange, 0.9 km
Nydalen	Linje 4, 5	20 min gange, 1.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	5 min kjøring, 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min kjøring, 3.5 km

Barnehager

Dronning Louises barnehage (0-...	30 barn	2 min gange, 0.2 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år...	35 barn	3 min gange, 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	4 min gange, 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenparken basketbane	4 min
Bjølsen skole	6 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	9 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



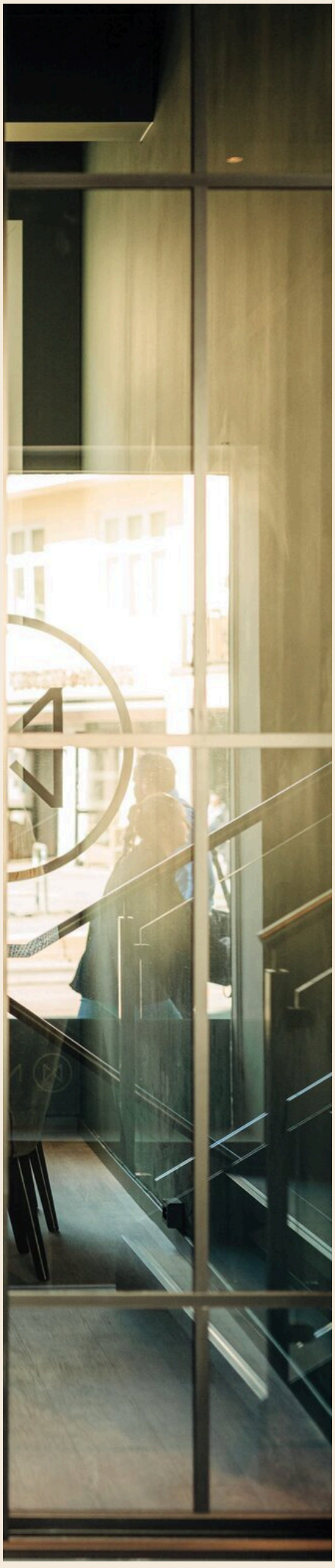
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0011/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kristiansands gate 5 0463 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 110 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Hyldmo

Eiendomsmegler
Bislett Eiendomsmegling AS
f.hyldmo@nordvikbolig.no
412 66 024