



Iduns gate 2A

— Velkommen til

Iduns gate 2A



Fredensborg

Romslig og innholdsrik 3-r over 2 plan - Skjermet og sjarmerende bakgård - Tilbaketrukket beliggenhet - Varmtvann inkl

Prisantydning	5 400 000,-
Fellesgjeld	392 261,-
Omkostninger	146 150,-
Totalpris	5 938 411,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 189,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892
Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Romslig og gjennomgående 3-roms som går over to etasjer. I kjelleren finner du et stort kjøkkenrom med plass til spisebord. Rommet kan også innredes som stue med åpen kjøkkenløsning. I 1. etasje finner du en trivelig stue med store vindusflater, dette kan også fungere som soverom. I tillegg er det et stort soverom mot bakgård, flislagt baderom og entrè. Boligen har en urban beliggenhet i hyggelige omgivelser og kort vei til et bredt spekter av byens kulturelle tilbud som Mathallen på Vulkan, Blå, Damstredet, Kuba-parken, samt alt Oslo sentrum har å by på.

- Stue og kjøkken er nymalt i 2025, samt at gulvene i 1. etasje ble slipt. Nye fliser på gulvet i kjøkkenet
- Nydelig bakgård i skjermede og solrike omgivelser
- Mulighet for rask overtagelse om ønskelig
- IN-ordning på fellesgjeld

Arealer og innhold

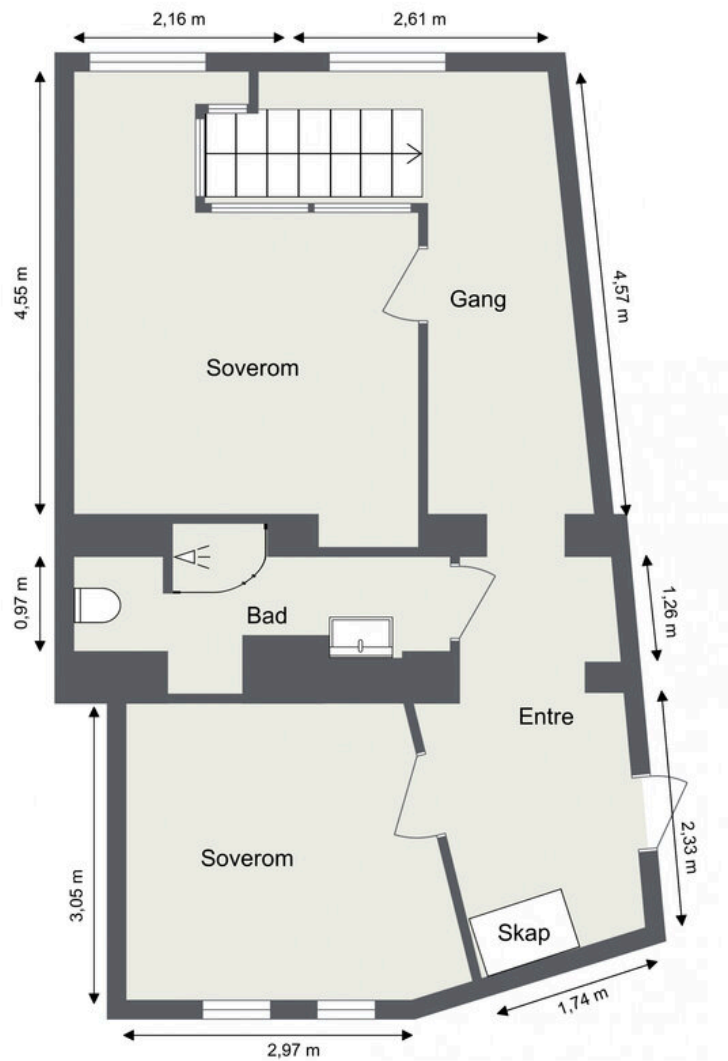
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 21 kvm. Stue/kjøkken.
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 27 kvm.

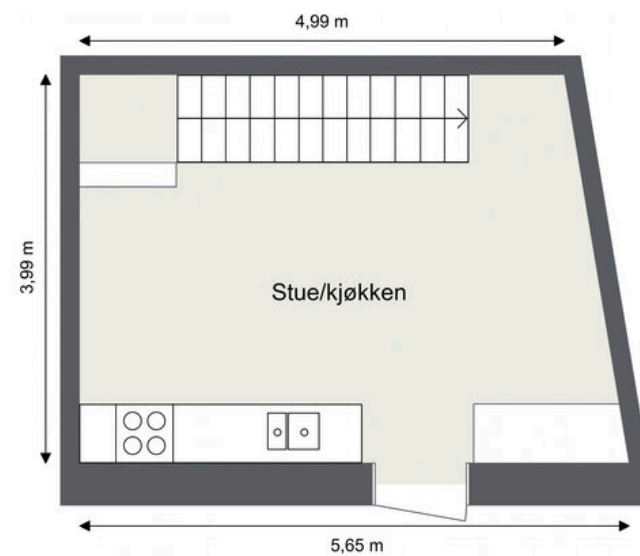
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, gang og 2 soverom.
Total BRA: 52 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet





























Informasjon

Iduns gate 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0101/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Iduns gate 2A, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 316, snr 28 i Oslo kommune

Selger

Sanne Elisabeth Skillingstad

Kjøpesum og omkostninger

5 400 000,- (Prisantydning)
392 261,- (Andel av fellesgjeld)

5 792 261,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

144 800,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

146 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 938 411,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 951 111,- (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

1892

Etasje

1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 21 kvm. Stue/kjøkken.

BRA-e: 6 kvm. Bod i kjelleren.

Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, gang og 2 soverom.

Total BRA: 52 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i henholdsvis kjeller og 1. etasje, hvor 1. etasje er gjennomgående.

Kjeller: Stue/kjøkken og ekstern bod.

1. etasje: Bad, entré, gang og 2 soverom.

Standard

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning fra 2004 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Bad:

Badet er bygget i forbindelse med etablering av leiligheten i 2004. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse, dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Overflater på innvendige gulv:

- Fliser i kjelleren.

- Trestavs parkett i 1. etasje.

- Parketten er nylig slipt.

Overflater på innvendige vegger:

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:

- Sparklet og malte plater.

- Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i kjelleren og 2,69 målt i stue/soverom.

Fast inventar:

- Plassbygget benkeinnredning i kjøkkenet.

- Garderobeskap i entreen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.

- Rør i rør også til kjøkkenet.

- Stoppekran for boligen i felles fang i kjelleren.

Ventilasjon:

- Det er oppdriftsventilasjon i badet.

- Det er for øvrig ingen friskluftsventilasjon.

Elektrisk anlegg:

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles skap i felles gang.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato.

- Etasjeskiller: Skjevheter.

- Ventilasjon: Ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.
- Kjøkkeninnredning: Folieringen på enkelte fronter i benkeskapet har begynt å løsne.
- Overflater på innvendige gulv på bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vannrett slett.
- Overflater på innvendige vegger på bad: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner på bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Rekkverk og annen fallsikring: Trappen mangler rekkverk. Trappens rekkverk ligger i boden.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Flislagt kjøkkengulv.
- Slipt tregulv i 1.etasje.
- Malt vegger i kjøkken og stue.

2024:

Skiftet ledbelysning i tak.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Forrige eier oppgraderte baderomsinventar i 2018. Vet ikke hvilket firma.

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?

Nei. Eventuell kommentar: Sameiets tak ble renoveret i 2024. Pipe/ildsted er ikke tilgjengelig i min bolig.

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

Nei. Eventuell kommentar: Byttet lamper/spotter i taket til LED i 2024.

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

Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendommen ble bygget om fra næringslokale og kjellerbod til leilighet over to plan på tidlig 2000-tall. Ytterligere informasjon står i salgsoppgaven fra mitt kjøp i 2020, som megler har tilgang til.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Flislegging av gulv v/ Svoger Bygg AS nede i kjelleretasje, våren 2025. - Sliping av tregulv av Ekko Parkettsliperi, våren 2025.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det har ikke vært problemer med dette i min eiertid.

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: Har ikke åpent ildsted.

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. Eventuell kommentar: Ikke kjent med råte eller fukt-problemer.

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

Nei. Eventuell kommentar: Taket ble totalrenovert i 2024.

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

Ja. Beskriv: Effektregulatoren slo ut sikringa i 2023. Effektregulatoren ble dermed byttet av elektriker som vennetjeneste - ingen problemer i ettertid.

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

Nei. Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid.

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.

Ja. Beskriv: Det har vært rotter i sameiet (2024), men ikke i min leilighet/kjeller. Rottefeller satt ut, ikke hørt noe om det siden.

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

Nei. Eventuell kommentar: Jeg har fått takstmann til å skrive tilstandsrapport, som sendes til megler.

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

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann var innom juni 2025. Rapporten sendes til megler når den er klar. Forventer ingen endringer siden forrige rapport som ble gjennomført i 2020 ifm salg av boligen, da jeg kjøpte den.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det mangler ikke.

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. Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

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

Nei. Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.
- Vindu med 2 lags isolerglass, produsert i 2005, montert på det ene soverommet.
- Vinduer med 2/3-lags isolerglass, produsert i 1982 for øvrig.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand i kjelleren.
- Tilsvarende dør i 1. etasje, men på denne døren er merking av brann- og lydmodstand fjernet.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Rom under terreng:

Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2004. Innsiden av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med plater. (organisk materiale).

Rom under terreng har fått TG2:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer

Innbo og løsøre

Alt av hvitevarer og vaskemaskin 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.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og vedlagte vedtekter. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at hun har et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 8000 kWh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 189,- pr. mnd.

Inkluderer: Diverse honorarer, varmtvann, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring og bredbånd.

Lån nr: 9820830442; Adm. lån 1 - Akonto renter: 2 324,-

Lån nr: 9820830442; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 335,-

Felleskostnader: 4 530,-

Totalt: 7 189,-

Dersom man innfrir fellesgjelden, vil felleskostnadene reduseres med 2 659,- ned til 4 530,-.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 500 000,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 000 000,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Iduns Gate 2, orgnr. 987726474

Om sameiet

Styrets arbeid i 2024/2025:

Takprosjektet:

Arbeidet med takrehabiliteringen startet i august 2024 og ble fullført i slutten av februar 2025.

Roter og skadedyr:

I løpet av sommeren ble det observert flere rotter i bakgården, i kjelleren (oppgangene A, B og D) og inne i to leiligheter i oppgang D. Styret innhentet tilbud fra tre ulike skadedyrfirmaer som alle anbefalte å gjennomgå vegger i kjeller og på bakkeplan for å avdekke mulige innganger. Pelias leverte det rimeligste og mest hensiktsmessige tilbudet og ble derfor valgt. Pelias avdekket og tettet flere innganger. Etter dette er det ikke observert rotter i sameiets kjellere, men det er fortsatt observert rotter i bakgården. Ifølge Pelias er det stor aktivitet i fellene. Styret følger opp saken kontinuerlig og setter pris på at alle observasjoner meldes inn.

Vedlikeholdsplan:

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

Informasjon fra styreleder pr. 30.07.2025:

I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården i nærmeste fremtid. Sameiet har nettopp rehabilitert tak og piper + pågående

arbeid med å utbedre fuktskader i fasaden. Sameiet skal bestille en tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for bygget. Det kan være ting som dukker opp der de neste årene. Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene foruten om prisjustering og korrigerende for økte avgifter 1.januar. 2025.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 392 261,-pr. 16.06.2025

Sameiet har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208304429

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 9 000 232,60,-

Innfrielsesdato: 30.08.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån

som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har IN ordning. Mulighet for innfrielse vil være ved forfall 30.5. og 30.11.Se selskapets vedtekter for mer info.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 80607390

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 809 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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 fin beliggenhet i en rolig og fredelig gate samtidig som det er gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby. Her bor du i en av Oslos mest populære bydeler midt i mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Det er flere fine grøntområder og rekreasjonsmuligheter i nærheten til glede for store og små. Her er flere treningssentre, turveier langs Akerselven og grønne lunger som parken på Vulkan, Kubaparken, St. Hanshaugen og Botaniskhave. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen i sykkelavstand og et populært utfartssted hele året.

Leiligheten har en svært attraktiv og hyggelig beliggenhet i et etablert boligområde på Fredensborg. I nabolaget finner man idylliske Damstredet med sine sjarmerende småhus. For å bedre ivareta de myke trafikantene er flere nabogater gjort om til hyggelige miljøgater med brosteinsbelagte

parkeringsarealer, brede fortau og beplantning i form av trær, busker og blomster. Det er kort vei til Akerselva med idyllisk tursti til Østmarka via Torshov og Nydalen. I marka har man utallige turmuligheter både sommer og vinter, gode fiskevann og flere fine badeplasser.

Det er gangavstand til et yrende liv på Vulkan med Mathallen, butikker og treningssenter med mer. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Grünerløkka ligger et steinkast unna med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden.

Svært godt kollektivtilbud med buss som tar deg effektivt til Aker Brygge/Tjuvholmen, sentrum eller marka.

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

Skoler og barnehager

Møllergata skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kjelleren ble byggesøkt og godkjent innredet i 2004. Rommet i kjelleren er godkjent som stue/kjøkken og en innvendig bod. For å innredet til boligrom er det

noen ting som skal være på plass, om det ikke skal søkes om dispensasjon. Det skal være tilstrekkelig takhøyde, rømningsvei, ventilasjon og vinduer som sikrer tilstrekkelig med dagslys. I dette tilfellet er rømningsvei og takhøyde ok, men det er ikke vinduer i kjelleren. På arkitekttegnningene som ligger lagret hos plan- og bygg er det tegnet inn 2 vinduer på ytterveggen. I dette tilfellet er det ikke vinduer, som tilsier at tegningene som ble sendt inn som grunnlag for søknaden ikke var korrekte. Forholdet bør undersøkes nærmere.

1. etasje: På disse tegningene er det noe avvik i forhold til hvordan entreen faktisk er, og hvordan den er vist på tegningene. I det store soverommet er det tegnet inn åpning i gulvet mellom 1. etasje og underliggende kjeller. Det stemmer ikke med dagens løsning hvor det er helt gulv mellom 1. og 2. etasje.

Rommet i kjelleren er betegnet som stue/kjøkken. Boden som var tegnet inn i stue/kjøkken, er fjernet. Dette er ikke byggemeldt. Det anbefales å rette opp i.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1892. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 01.09.2023 gitt rammetillatelse til utskifting av vinduer på fasade og tak, takteking, etterisolere tak i Iduns gate 2 A,B,C og D. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202310333 og 202310345.

- Det ble den 30.01.2024 søkt om rammetillatelse til bruksendring fra kontor til bolig i Brenneriveien 1B. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202451392.

- Det ble den 04.04.2024 søkt om rammetillatelse til oppføring av boligbygg og rehabilitering av eksisterende bygård i Brenneriveien 1 og Hausmanns gate 42. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202318112.

- Det ble den 22.05.2025 gitt tillatelse til oppføring av seks balkonger i Deichmans

gate 5. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202553202.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/316/28:

19.02.1891 - Dokumentnr: 954228 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1935 - Dokumentnr: 991030 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1981 - Dokumentnr: 505108 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1989 - Dokumentnr: 58579 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:394

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:396 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1989 - Dokumentnr: 58579 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:148 Snr:10

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:563 Snr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 44327 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:316 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2006 - Dokumentnr: 502789 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 232/2065
Ny seksjon:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/2065

19.10.2006 - Dokumentnr: 502789 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/2040

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

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 29 boligseksjoner.
- Ved grilling er det kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 630,-
 2 gratis visninger, deretter 3.500 (overtagelsesgebyr har samme sats) kr. 0,-
 Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
 Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
 Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
 Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
 Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 528,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
 Tlf. 97199374

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
 Bygdøy Alle 34
 0265 OSLO
 Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

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 Utleiemeglern. 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Iduns gate 2A

Iduns gate 2A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 350 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

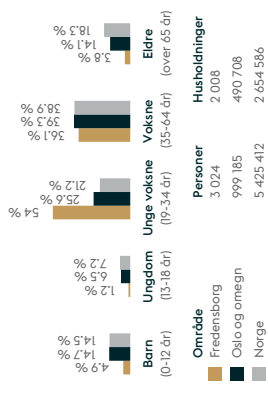
Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	3 min ⚡ 0,2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	6 min ⚡ 0,5 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	16 min ⚡ 1,1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	17 min ⚡ 1,3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	23 min ⚡ 1,6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min ⚡ 0,3 km
Edvard Munch videregående skol...	9 min ⚡

Offentlig transport

🚏 Møllerveien Linje 34, 54	1 min ⚡ 0,1 km
🚏 Schous plass Linje 11, 12, 18	9 min ⚡ 0,6 km
🚏 Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min ⚡ 0,9 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min ⚡ 1,2 km
🚏 Oslo Gardermoen	40 min 🚗

Aldersfordeling



Område

Fredensborg	3 024
Oslo og omegn	999 185
Norge	5 425 412

Kvalitet på skolene

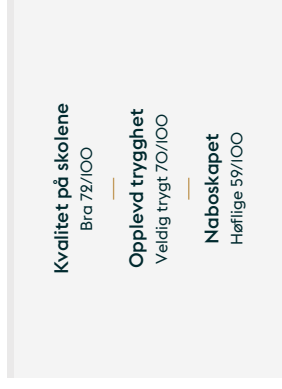
Bra 79/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 59/100



Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

🏊 Møllergata skole	3 min ⚡
🏊 Westve egeberg balløkke	3 min ⚡
🏊 SJO Athletica Vulkan	6 min ⚡
🏊 Torggata Bad Tr.senter	7 min ⚡

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

IDUNS GATE 2 A, 0178 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 316 Seksjon: 28
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



BJØRN FOSSER

489 98 830

bf@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 30/06/2025
Utskriftsdato: 10/07/2025
Oppdragsnummer: 97839
Referansenr:

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med 1 eksternt bod i kjelleren.

Leiligheten ligger i henholdsvis kjeller og 1. etasje, hvor 1. etasje er gjennomgående.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Flislagt gulv nede, våren 2025.
- Slipt tregulv oppe, våren 2025.
- Malt vegger, sommer 2025.
- Skiftet ledbelysning i tak vinter 2024.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

Tilstandsgrad 3:

- Rekkverk og annen fallsikring - utbedring estimert til kr. 10 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Sanne Elisabeth Skillingstad
 Takstmenn: Bjørn Fosser
 Befaring/tilstede: Eier: Sanne Elisabeth Skillingstad , Takstmenn: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 316 Seksjon: 28
 Eiet/festet: Eiet
 Eierbrøk seksjon: 72 / 2 040
 Hjemmelshaver: Sanne Elisabeth Skillingstad
 Adresse: Iduns gate 2 A, 0178 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/06/2025				
Egenerklæring	06/07/2025				
Ambita infoland	01/07/2025				

Opplysninger gitt av eier under befaring.

Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1892

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	21	21	0
1. etasje	52	52	0
Sum bolig:	73	73	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Stue/kjøkken	Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, 2 soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	21	6	0	0
1. etasje	52	0	0	0
Sum bolig:	73	6	0	0
Sum BRA:	79			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Stue/kjøkken	Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, 2 soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles varmt vann.
- Etasjeskiller i trehjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Kjelleren ble byggesøkt og godkjent innredet i 2004.

Rommet i kjelleren er godkjent som stue/kjøkken og en innvendig bod.

For å innredet til boligrom er det noen ting som skal være på plass, om det ikke skal søkes om dispensasjon. Det skal være tilstrekkelig takhøyde, rømningsvei, ventilasjon og vinduer som sikrer tilstrekkelig med dagslys.

I dette tilfellet er rømningsvei og takhøyde ok, men det er ikke vinduer i kjelleren. På arkitekttegnningene som ligger lagret hos plan- og bygg er det tegnet inn 2 vinduer på ytterveggen.

I dette tilfellet er det ikke vinduer, som tilsier at tegningene som ble sendt inn som grunnlag for søknaden ikke var korrekte. Forholdet bør undersøkes nærmere.

1. etasje:

På disse tegningene er det noe avvik i forhold til hvordan entreen faktisk er, og hvordan den er vist på tegningene. I det store soverommet er det tegnet inn åpning i gulvet mellom 1. etasje og underliggende kjeller. Det stemmer ikke med dagens løsning hvor det er helt gulv mellom 1. og 2. etasje.

Rommet i kjelleren er betegnet som stue/kjøkken i denne rapporten, tilsvarende hva som er byggesøkt.

Brannskille

Beskrivelse:

Da leiligheten ble etablert, var det krav om brannskille mellom boligen og øvrig del av bygningen.

Det er ikke observert avvik i brannskillet mot øvrig del av bygningen. Brannprosjektering i forbindelse med byggesøknad er ikke vurdert.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Tyder

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlekkede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlekket vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2004.

Innsiden av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med plater. (organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført under den plassbygde bekeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Det ble borret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

TG: 0

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps intern trapp i stål med repos før nederste trinn. Trappen har noe knirk og bør smøres opp.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Trappen mangler rekkverk.

Tilstandsvurdering: Trappens rekkverk ligger i boden. Eier har bevisst valgt å ikke benytte rekkverket av praktiske og estetiske grunner. Den estimerte kostnaden omhandler montering av det eksisterende rekkverket og håndløper mot veggen.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med 2 lags isolerglass, produsert i 2005, montert på det ene soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med 2/3-lags isolerglass, produsert i 1982 for øvrig.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmodstand i kjelleren. Tilsvarende dør i 1. etasje, men på denne døren er merking av brann- og lydmodstand fjernet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/soverom, gang og soverom.

Tilstandsvurdering:

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken

Tilstandsvurdering:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Piper er ikke vurdert i rapporten, da det ikke er montert ildsteder.

Tyder

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør systemer med fordelerskap i badet. Rør i rør også til kjøkkenet. Støppekran for boligen i felles fang i kjelleren.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Det er oppdriftsventilasjon i badet. Det er forøvrig ingen friskluftsventilasjon. .

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles skap i felles gang.

Varmekabler i badet og kjellergulvet fra byggeåret.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret for leilighete
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2004.

Tilstandsvurdering:

Folieringen på enkelte fronter i benkeskapet har begynt å løsne.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i kjelleren. Trestavs parkett i 1. etasje. Parketten er nylig slipt.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i kjelleren og 2,69 målt i stue/soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget benkeinnredning i kjøkkenet. Garderobeskap i entreen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktes og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er bygget i forbindelse med etablering av leiligheten i 2004.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i dusjen med avløp til hovedsluket. Fall mot stuk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vannrett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vannrett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.	TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterner.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Hulltaking - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det er utført måling med pigger i treverk under fordelereskapet i badet. Målingen ble gjort i eksponert treverk ned mot undergulvet. Det ble ikke påvist utslag på fukt.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsippene som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Skillingstad, Sanne Elisabeth	9578-5998-4-2586930	2025-07-06 10:27:33
-------------------------------	---------------------	---------------------

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.

Uttytt dato
6. jul. 2025
Oppdragsnummer
13-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Iduns gate 2A, 0178 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Sanne Elisabeth Skillingstad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. august 2020	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: 80607390 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgraderte bareomsinventar i 2018. Vet ikke hvilket firma.

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

Nei

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiets tak ble renoveret i 2024. Pipe/ildsted er ikke tilgjengelig i min bolig.

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: Byttet lamper/spotter i taket til LED i 2024

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendommen ble bygget om fra næringslokale og kjellerbod til leilighet over to plan på tidlig 2000-tall. Ytterligere informasjon står i salgsoppgaven fra mitt kjøp i 2020, som megler har tilgang til.

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/sentrafyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Flislegging av gulv v/ Svoger Bygg AS nede i kjelleretasje, våren 2025. - Sliping av tregulv av Ekko Parkettsliperi, våren 2025

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært problemer med dette i min eiertid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke åpent ildsted

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med råte eller fukt-problemer

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

Nei

Eventuell kommentar: Taket ble totalrenoveret i 2024.

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

Ja

Beskriv: Effekregulatoren slo ut sikringa i 2023. Effekregulatoren ble dermed byttet av elektriker som vennetjeneste - ingen problemer i ettertid.

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

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.

Ja

Beskriv: Det har vært rotter i sameiet (2024), men ikke i min leilighet/kjeller. Rottefeller satt ut, ikke hørt noe om det siden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har fått takstmann til å skrive tilstandsrapport, som sendes til megler.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann var innom juni 2025. Rapporten sendes til megler når den er klar. Forventer ingen endringer siden forrige rapport som ble gjennomført i 2020 ifm salg av boligen, da jeg kjøpte den.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det mangler ikke.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent

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: 13-0101/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg


Navn

Skillingstad, Sanne Elisabeth

Dato

2025-07-06

Identifikasjon

 **bankID** Skillingstad, Sanne Elisabeth

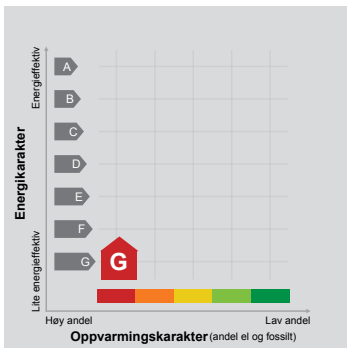


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Idums gate 2A
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80476523
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1a24f449-4575-4531-a891-0fb8d017cc5d
Dato	28.11.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt v/ ALEKSANDER BO TUNHEIM



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howden boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1892
Bygningsmateriale:
BRA: 72
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Iduns gate 2A	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0178	Gårdsnummer: 208
Sted: OSLO	Bruksnummer: 316
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 28
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 28.11.2023 7:31:39	Bygningsnummer: 80476523
Energimerkenummer: 1a24f449-6575-4531-a891-0fb8d017cc5d	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1892

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	23 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	72 m ²
Totalt BRA	72 m ²
Oppvarmet luftvolum	196 m ³
U-verdi for yttervegger	0,65 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,50 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	149,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	9,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Bygdøy Allé Eiendom AS
 Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
 Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
 E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0101/25 . Vår ref.: 7160-1-28 Dato: 16.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Iduns Gate 2
 Organisasjonsnr: 987726474
 Seksjonseier: Skillingstad, Sanne Elisabeth
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 28
 Adresse: Iduns Gate 2 A, 0178 OSLO
 Seksjonsnummer: 28
 Gnr. 208
 Bnr. 316

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208304429
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	9 000 232,60
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 189,27,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820830442; Adm. lån 1 - Akonto renter	2 324,14	
Lån nr: 9820830442; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	335,13	
Felleskostnader	4 530,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 732,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 691,-
Annen formue:	15 993,-
Gjeld:	208 328,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208304429
Restsaldo:	392 261,94
Kapitalkostnader:	2 127,71

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 392 261,94,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Roar Skovli, e-post: idungate2@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7160
BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7160>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Registreringsblankett, dersom du ikke kan delta digitalt

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kathrine Sie fra OBOS Eiendomsforvaltning er velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dina Moksnes Konglevoll og Vetle Wang Opaas velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7160 Årsregnskap med revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lars Skovli

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

- Dina Moxness Konglevoll
- Maxime Schjøtt Brackman
- Maya Krogstad

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

- Ronny Krüger Skjerve
-

Styrets årsrapport

Årsrapport for Boligsameiet Iduns Gate 2

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Lars Roar Skovli

Styremedlem Maxime Brackman

Styremedlem Maya Krogstad

Styremedlem Fredrik Oskar Pettersen

Varamedlem Ronny Krüger Skjerve

Kontaktinformasjon Styret

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

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

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

Styrets arbeid i 2024

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

De viktigste sakene i 2024 har vært:

Takprosjektet

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

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

Rotter og skadedyr

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

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

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

Kjellerareal og boder

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

Støy og bråk i sameiet

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

Tilbakemeldinger fra beboerne tyder på en merkbar forbedring av bomiljøet.

Spesiell takk

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-06 17:45:16 UTC



Penneo Dokumentnr: NZNB67106TC1YQZK8LZD163ZG0-06233

Penneo Dokumentnr: NZNB67106TC1YQZK8LZD163ZG0-06233

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 tlltstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller ved å bruke revisors beretning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

10 av 18

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 26.2.2025
 Styret i Boligsameiet Iduns Gate 2

Lars Roar Skovli Fredrik Oskar Pettersen Maya Krogstad

Maxime Brackman

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	2 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**EGENKAPITAL**

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

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

REGISTRERINGSBLANKETT**Deltagelse på digitalt årsmøte 2025**

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

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.25

Selskapsnummer: 7160 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kathrine Sie velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dina Moksnes Konglevoll og Vette Wang Opaas velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Lars Skovli

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Dina Moxness Konglevoll
 Maxime Schjøtt Brackman
 Maya Krogstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Ronny Krüger Skjerve



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7160

Boligsameiet Iduns Gate 2

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Iduns Gate 2

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7160>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Iduns Gate 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ronny Krüger Skjerve og Maya Krogstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Låneopptak for rehabilitering av sameiets eiendom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Informasjon om lån med administrasjonsavtale

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

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

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

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

Felleskostnader 3000 kr

Lånekost a-konto 2500 kr*

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

Felleskostnader 5500 kr

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

Felleskostnader 3000 kr

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

Pris på administrasjonsavtale:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret stemmer for vedtaket.

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.02.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.03.24

Selskapsnummer: 7160 Selskapsnavn: Boligsameiet Iduns Gate 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ronny Krüger Skjerve og Maya Krogstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Låneopptak for rehabilitering av sameiets eiendom

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

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

7 av 8

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Boligsameiet Iduns Gate 2

Organisasjonsnummer: 987726474

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Mossige er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Ronny Krüger Skjerve og Maya Krogstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Låneopptak for rehabilitering av sameiets eiendom

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

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

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

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

Informasjon om lån med administrasjonsavtale

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

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

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

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

Felleskostnader 3000 kr

Lånekost a-konto 2500 kr*

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

Felleskostnader 5500 kr

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

Felleskostnader 3000 kr

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

Pris på administrasjonsavtale:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styret stemmer for vedtaket.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Møteleder: [Andreas Mossige /s/](#)

Protokollvitner:
[Ronny Krüger Skjerve /s/](#)
[Maya Krogstad /s/](#)

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

Organisasjonsnummer: 987726474

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Kathrine Sie fra OBOS Eiendomsforvaltning er velges som møteleder.

Forslag til vedtak:

Kathrine Sie velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Dina Moksnes Konglevoll og Vette Wang Opaas velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Skovli (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Skovli

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Maya Krogstad (8 stemmer)

Dina Moxness Konglevoll (8 stemmer)

Maxime Schjøtt Brackman (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maya Krogstad

Dina Moxness Konglevoll

Maxime Schjøtt Brackman

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Krüger Skjerve (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ronny Krüger Skjerve

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET IDUNS GATE 2

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Iduns Gate 2, og har gårdsnummer 208 og bruksnummer 316 i Oslo kommune.

Sameiet ble opprettet 5. September 1996.

Boligsameiet er tildelt organisasjonsnummer 987 726 474.

Eiendommen ligger i Grünerløkka bydel og har adressene Iduns Gate 2 A-D.

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenhheten og fellesareal

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Gjenåpning av pipeløp

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Forretningsfører

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. Forsikring

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

12. ADMINISTRASJONSAVTALE

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

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

HUSORDENSREGLENE

1.FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

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

2.BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

3.VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

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

4. KONTAKT MED BOLIGSAMEIET

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

OBOS kontaktinformasjon er:

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

Kontakt styret ved akutt hjelp.

5. HUSORDENSREGLER

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Hverdager mellom kl. 22 til kl. 07 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l.

I helgene og på offisielle høytidsdager fra klokken 23:00 til klokken 10:00.

Aktiviteter som skaper bygningsstøy, er kun tillatt på hverdager fra klokken 07:00 til klokken 22:00, og i helgene og på offisielle høytidsdager fra klokken 08:00 til 17:00.

Arrangementer i eierseksjonene eller i fellesarealer skal det orienteres om til de som antas å kunne bli forstyrret av dette.

Grilling på terrasser og balkonger. Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt.

Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men vis hensyn

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

6.FELLESOMRÅDER

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

7.SØPPELHÅNDTERING

Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppel.

Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Oslo kommunes avfallssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knyttes godt, posene skal kastes opp i en container og containerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner på bakken.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for byggeprosjekter

Byggmester Tommy Jensen
 Tiurveien 50
 2006 LØVENSTAD

Dato: 30 APR. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200704450-5 Oppgitt alltid ved henvendelse	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531
Byggeplass:	IDUNS GATE 2 Seksnr. 3	Eiendom:	208/316
Tiltakshaver:	Eva Anita Haugen	Adresse:	Iduns gate 2, 0178 OSLO
Søker:	Byggmester Tommy Herser	Adresse:	Tiurveien 50, 2006 LØVENSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - IDUNS GATE 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

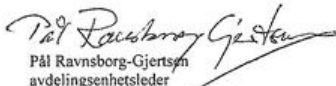
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for byggeprosjekter
 Storkunder, Team 1


 Pål Ravnsborg-Gjertsen
 avdelingsenhetsleder


 John Philip Santillan
 saksbehandler



Plan- og bygningssetaten
 Avdeling for byggeprosjekter
 Storkunder, Team 1
 Internett:
 www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
 Kundesenter: 23 49 10 00
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@
 pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
 6003.05.58920
 Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bygg Element AS
PB. 20
2005 RÆLINGEN
atle@byggelement.no

Dato: 31 JULI 2008

Deres ref: Vår ref (saknr): 200708742-15 Saksbeh: Mohammad Hussein Aden Arkivkode: 531
Oppgitt alltid ved henvendelse

Byggeplass: IDUNS GATE 2 A-B OG 2 D Eiendom: 208/316/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Iduns gate 2 A-D Adresse: Iduns gate 2 A-D, 0178 OSLO
Søker: Bygg Element AS Adresse: PB. 20, 2005 RÆLINGEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - IDUNS GATE 2 A-B OG 2 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Na Stephansen
enhetsleder

Mohammad Hussein Aden
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Iduns gate 2 A-D, Iduns gate 2 A-D, 0178 OSLO, moeien@online.no



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør
Internett: www.pbc.oslo.kommune.no

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

Sentraltbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pb.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6603.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
ETTERSLEPPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

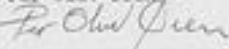
AREALSTED	Iduns gate 2 - Forbygning			JOURNR.	89/104173
AREALART	Rehabilitering - Bygård			GNR/ENR.	208/0316
BYGGHERRE	Aker Entreprenør A/S			BYGNENR.	80476523
SAKENS STATUS	AVSLUTT	APPROBERT	BYGGTILL	BRUKSTILL	FERDIGBEK. / FERDIGTTEST
		02.03.90	14.06.90		

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

Saken henlegges uten ferdigattest.

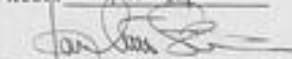
26. oktober 1994

Per Olav Oien



Att.:

12/11-94



Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REGNEID	CAR	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESEKTHG.	BESEKTHG.
VE.FROSL	X		X			
ETTERSLEPPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORSLIPPET BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATE	SGN	DATE	SGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGTTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGTTEST						
SAKEN UTGÅR: MAKLERES					27.10.94	708
SAKENS / SENDES FILMAREVY					27.10.94	708
SAKEN FORFOLGES I FASE 2						

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet utført av: Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Arbeidets art	Måttid	Pris / 100

Eigertare: Anseersbeholdning

Byggetilstand: 2
1. etasje
2. etasje

Dato: 1. desember 1967.

HG/kl.

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

Hans Greftegreff
Bygningsspektar

Hans Greftegreff.

V.D.J. No. 16. 91
Bilag.

316
71
320-370-603
71 71 71

Bygningsanmeldelse

angivende *Et grundmuret Væningshus*
for Matr.-No. *2 Bryggerigangen*
Indleveret *24 Febr 1891* Attesteret *28. 7. 91.*

Overseendes den næste Sundheds Kommission.
Den midtre Parvej her gives en godkaldelse af
1/2 Oleum til Luftkøle og de 2 nye Sænkstille forbringer
de Apparatet.

PHILIP
JAN 45
71
SUNDHEDS-DEPARTMENTET

Christiania 21 Februar 1891.
Oleum Luthar

Fremtiden her ikke tillade at give som foreslået med mindre
is omgæve det at en Sundheds Kommission først
er den godkaldelse og ikke ligesom de 2 nye Sænkstille

Ok. 27/1 91
Sundheds 289-91 I

• Sunde de Sundheds Kommission til Approbation af de i
§§ 13, 14 og 15 foreskrevne Bestemmelser

Christiania, 28. Februar 1891

3/3 91

Oleum

Følgende de H. Høiesteretskommission, skal de i Byg-
ningslovens §§ 13, 14 og 15 foreskrevne Bestemmelser
virkende.

Christiania Høiesteretskommission, 3^{de} Marts 1891

Oleum

[Signature]

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III *4172 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Innredning av kontor og lager i tidl. butikklokaler.

Arbeidssted

Idunøgt. 2

Måltid

Plan

60/3331/HP

Byggherre

Ansvarshavende


**Herr Jorulf Jensen,
Storgt. 38,**

Oslo l.

Date

14. august 1964.

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


Bygningsinspektør

ANMELDELSE.

Tegning.

N.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. led og vannklosetter

på matr.-nr. 2 Iduns gate

Innlevert 21. februar 1935. Attestert

Ferdig attestert 9-11-1935

Overføres Oslo Helseråd.

Oslo, den 22-2-1935.

GM/WW.

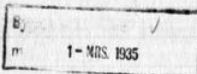
Ad: 2 Idungate, jur. 226/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

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

Oslo helseråd den 1. mars 1935.

Efter bemyndigelse



N.D. til innvilking
Oslo, 2/3 35

ANMELDELSE
4 bl. bilag.

Bygningsjefen i Oslo.
M.D.J. nr. 458/47

Ekspedisjons-Dokument ✓

angående fasadeforandr. m.m. i bakbygn.

på matr.-nr. 2 Iduns gate.

Innlevert 24. mars 1947. Attestert _____

Ferdig attestert 20.10.1947

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 25/3-47

Levar Holting

GWA/MH.

Idungst. 2.

Sendes herr bygningsjefen.

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

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

Oslo helseråd, den ~~22~~ 12. april 1947.

Etter fullmakt.

Bygn. sjefens
mott: 15 APR 1947

Nissen
J. Nissen.

Ardece DISTRIKT

til innstilling.

til helserådets arkiv

Oslo bygningsjefens kontor den 15 - 1947

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiløsgate 19⁰⁰ *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeids nr.

Bruksendring og omgjøring i kjeller og 1. etg.

Arbeidssted	Matr. nr.	Lnr.
Iduns gate 2		81/823

Byggherre

Ansvarshavende

Astrup & Aubert A/S
Postboks 6056 Etterstad

Ing. Oddmund Aalberg
Postboks 6056 Etterstad

OSLO 6

OSLO 6

FMB/3B

Date

5. februar 1982

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

For bygningsjefen



Bygningsinspektør
Per M. Berclie

Ferdigattesten omfatter de bygningmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitering, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

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

1653 1672 1742
91 91 91

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af en bestyretes Bygning
for Matr.-No. 2 Byggearbejde
Indleveret 7. September 1891. Attestert 5. 4. 91.

Overenset den arde Bygningskommissionen.
Anmeldelsen indstilles til Approbation.
Christiania den 7. September 1891.
Lenn. Linstedt

291
1891

Indet at bemærke
den 11/9 91

1059-91 I

Sendes H. Stadsingeniøren til Approbation af de
i §§ 13, 14, 15 fastsatte Bestemmelser

Christiania 10. Sept. 1891
1/9 91. O. A. Bull

Stadsingeniør H. Stadsingeniøren, idet
de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 fastsatte
Bestemmelser vedlægges.

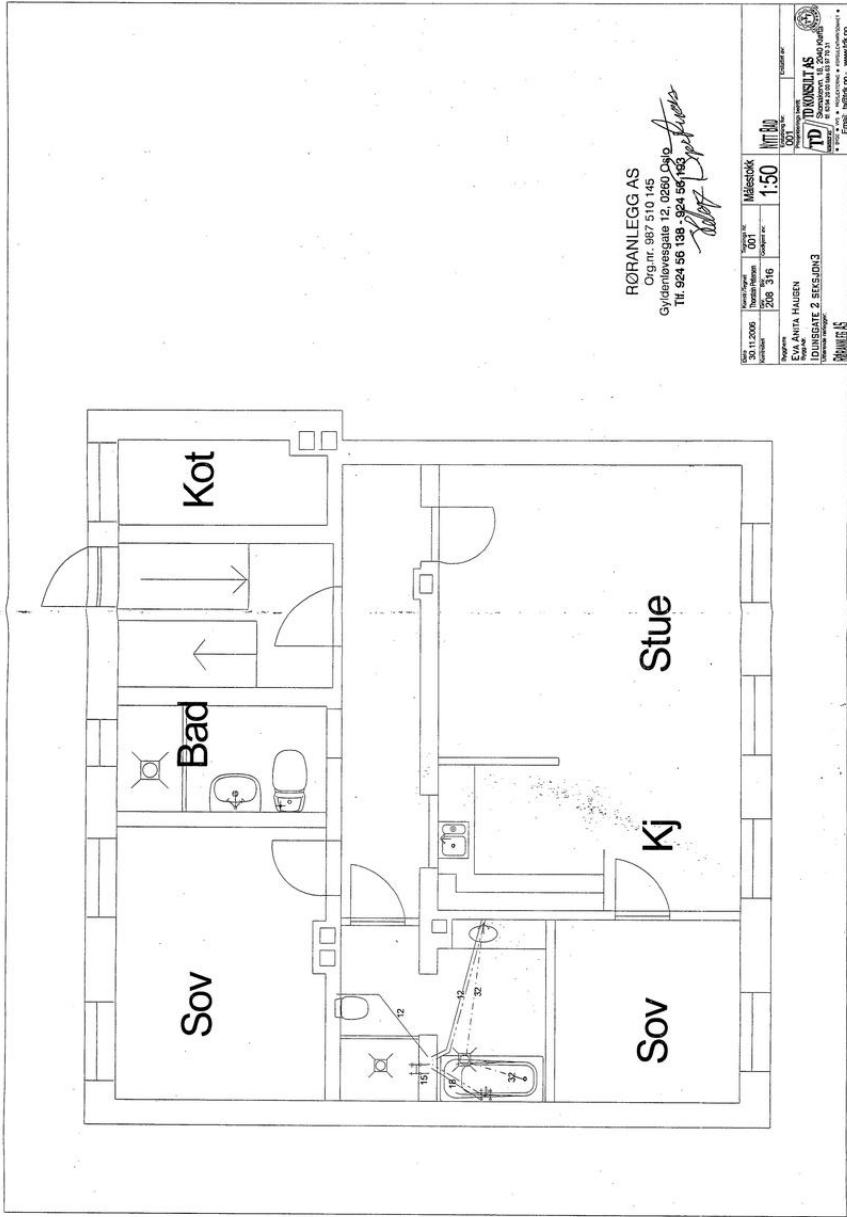
Christiania Stadsingeniørkontor, 12. Septbr. 1891

[Signature]

[Signature]

333
71 D.

Indet at bemærke
den 14/9 91
Theodor Lønn





Skatteetaten

Dato
13.06.2025

U.off. offl. § 13, sctfvf § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 208 Bnr 316 Fnr 0 Snr 28

Eiendommens adresse:

Iduns gate 2A, 0178 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 500 000
Som sekundærbolig:	kr 6 000 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

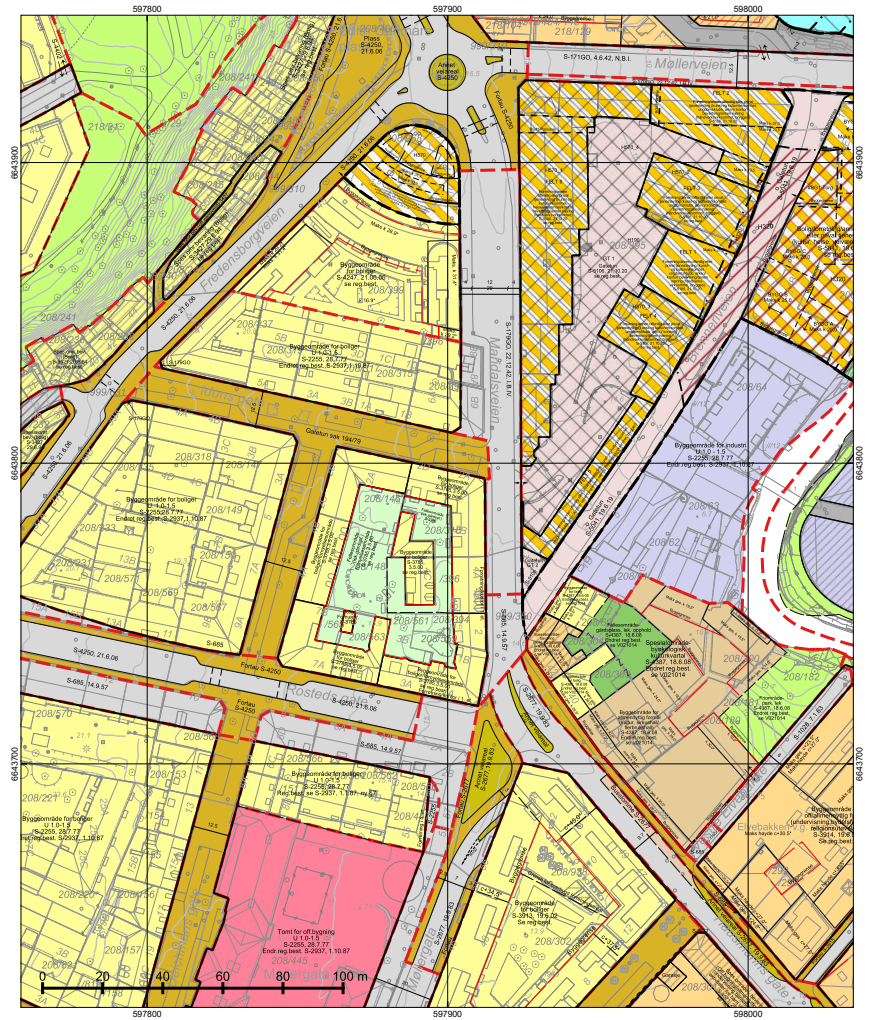
Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 12.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 144498/ 86514051</p> <p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p> <p>Adresse: IDUNS GATE 2A</p> <p>Gnr/Bnr: 208/316</p>	<p>Kommentar:</p>	





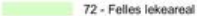

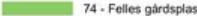
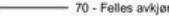

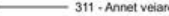

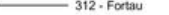





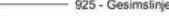
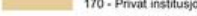
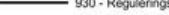
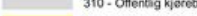
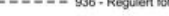




















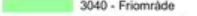





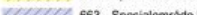



















*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 12.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 144498/ 86514051</p> <p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p> <p>Adresse: IDUNS GATE 2A</p> <p>Gnr/Bnr: 208/316</p>	<p>Kommentar:</p>	

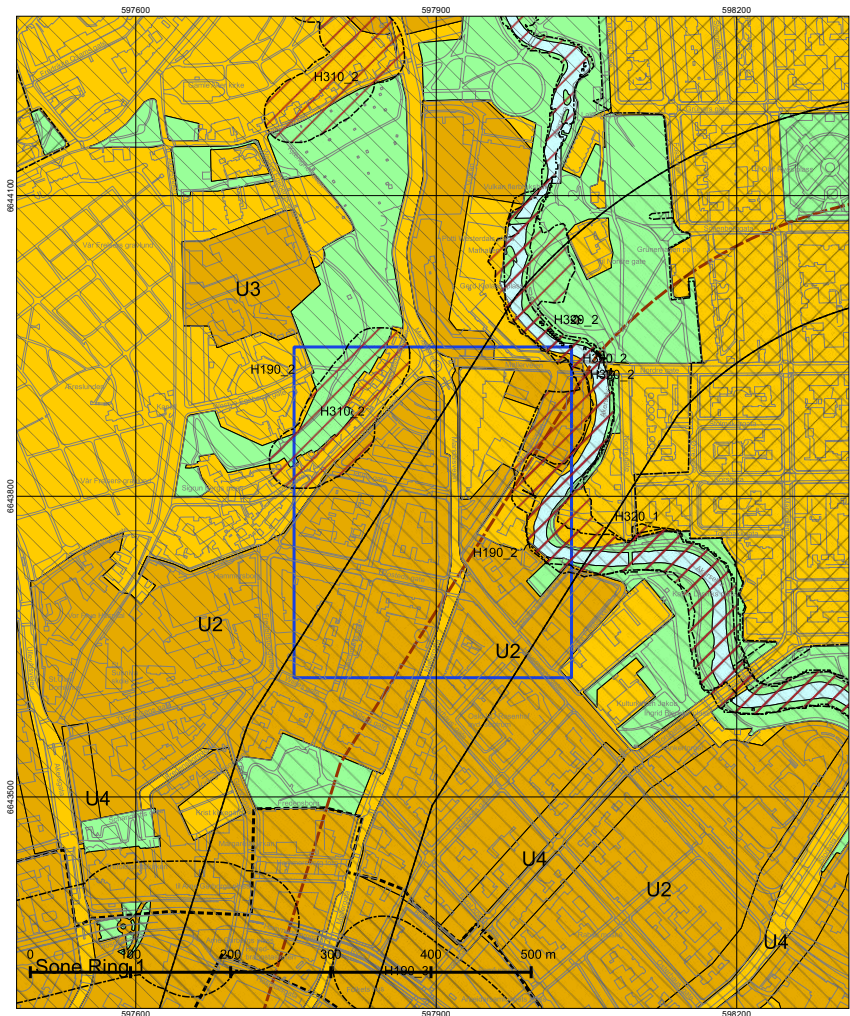
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel		RpFareSone
	72 - Felles lekeareal		RpFareGrense
	74 - Felles gårds plass		70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	149 - Offentlig/allmenntytig		313 - Skulder - bankett
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	170 - Privat institusjon		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrense
	312 - Fortau		Formålgrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Piangrense (gammel lov)
	316 - Gatetun/gågate		Piangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		RpRegulertHayde
	335 - Torg		Grense for bebyggelse
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2014 - Gatetun		Byggegrense
	2140 - Vann- og avlappsnett		Regulert stoy skjerm
	3040 - Friområde		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	6600 - Naturområde		Oppheving av eiendomsgranse
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Inn-/utkjøring
	663 - Spesialområde bevaring industri		Avkjørsel
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Innkjøring
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntytig		Utkjøring
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		Regulert manøretning
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 12.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidiansen 1m Koord.system: EUREF89 - UTM.sone 32 Høydereferanse: - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 144498/ 86514051 Adresse: IDUNS GATE 2A Gnr/Bnr: 208/316	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- - - - - Banetrase (ikke juridisk)
- +— Fjordtrikk (ikke juridisk)
- - - - - Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ⊕ Spredt boligbebyggelse
- - - - - Bestemmelsesgrense
- ⋯ Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

 Oslo

Dato: 12.06.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 144498/86514051
 Deres ref.: 41464/IAB@MNSOP

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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
IDUNS GATE 2A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514051
8587453

Vår ref (Saknr):

Date: 12.06.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 316

Vi viser til bestilling av 20250612 for IDUNS GATE 2A.

GNR. 208 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.02.1891.

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

809 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

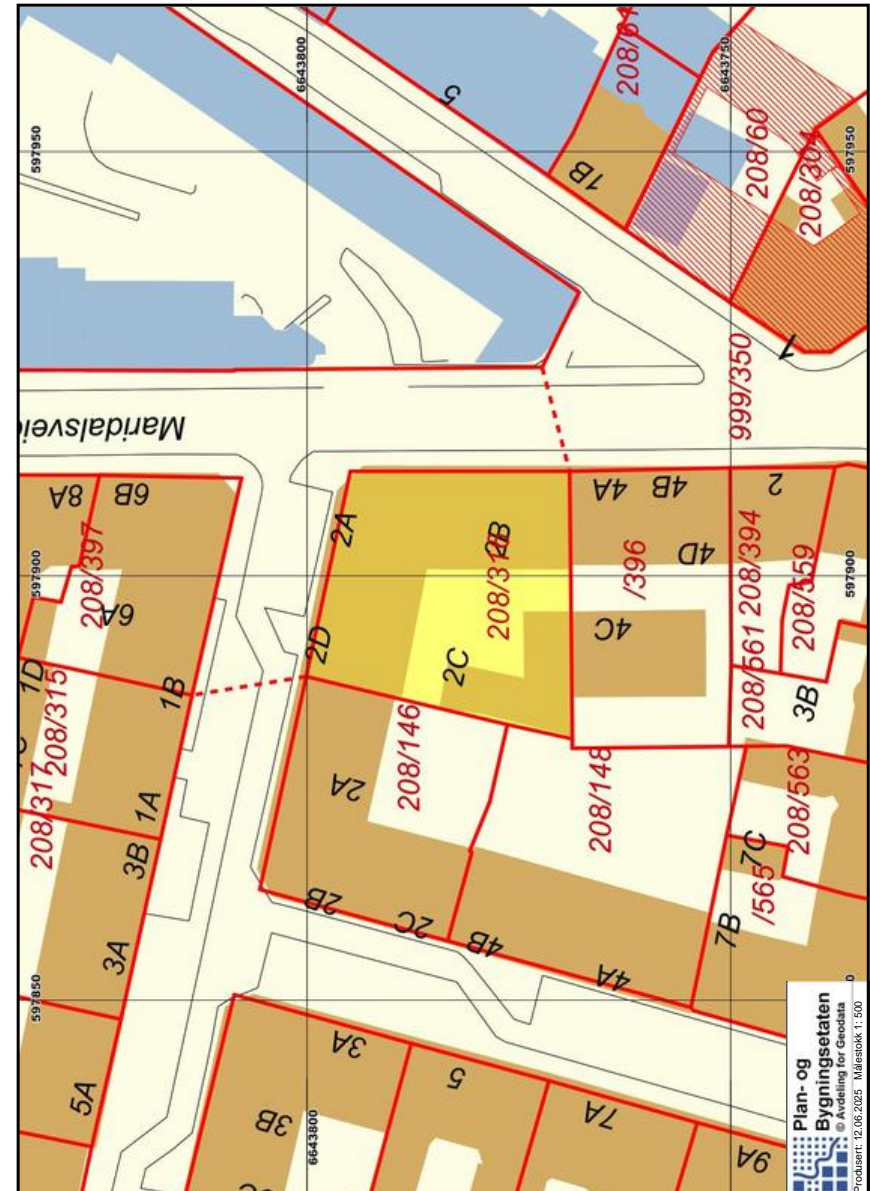


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlv gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-3785

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

Vedtaksdato: 03.05.2000

Vedtatt av: Bystyret, egenerkjennning

Vedtaksdokumenter: [199605997](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 2363496

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

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

§ 2. Området reguleres til:

- Bygeområde for boliger, forretning/kontor.
- Bygeområde for boliger, forretning/kontor og fornyelsesområde.
- Fellesområde (lek, gårdsplass)
- Fellesområde (lek, gårdsplass) / fornyelsesområde.

§ 3. Bygeområde for boliger, forretning/kontor:

Bruk.

Eiendommene reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate i Maridalsveien 4 som reguleres til forretning/kontor.

Øvrige lokaler i 1.etasje mot Rosteds gate og Maridalsveien kan benyttes både til bolig og forretning/kontorvirksomhet.

Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet og at den er av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje:

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde, og mønehøyde.

Byggelinje skal følge formålsgrænse.

Balkonger.

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

Ny bebyggelse.

På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet gjelder følgende:

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket.

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

Leilighetstyper.

Ved ombygging eller nybygg gjelder følgende:

1-roms leiligheter tillates ikke. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 35 % av leilighetsmassen innenfor hver enkelt eiendom.

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

Bruk.

Eiendommene reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate i Rosteds gate 1 og Maridalsveien 2 som reguleres til forretning/kontor.

Øvrige lokaler i 1. etasje mot Rosteds gate og Maridalsveien kan benyttes både til bolig og forretning/kontorvirksomhet.

Det forutsettes at næringsvirksomheten er publikumsrettet og at den er av en slik art at den ikke medfører spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Fornivelse.

Bebyggelse regulert til byggeområde i kombinasjon med fornyelse skal utbedres eller rives og nybygges. Nybygging kan tillates der dette kan begrunnes ut fra tekniske/økonomiske hensyn.

Tiltaket skal forelegges Oslo kommune ved Bolig- og eiendomsetaten.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje:

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.

S-3785

Byggelinje skal følge formålsgrense.

Balkonger

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

Ny bebyggelse

På tomter etter bebyggelse som er brent eller revet, gjelder følgende:

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket.

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

Leilighetstyper

Ved ombygging eller nybygg gjelder følgende:

1-roms leiligheter tillates ikke. Antall 2-roms leiligheter skal ikke overstige 35 % av leilighetsmassen innenfor hver enkelt eiendom.

§ 5. Fellesområde (lek, gårdsrom):

Område som er regulert til fellesområde skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Det skal innsendes detaljert utomhusplan sammen med søknad om byggetillatelse som viser eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for lek og opphold.

Aralet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i kvartalet har adgang. Arealen tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Bruken og bruksretten skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommene.

Planer for opparbeidelse og drift og vedlikehold skal forelegges Oslo kommune ved Bolig og eiendomsetaten.

§ 6. Fellesområde (lek, gårdsrom) og fornyelse:

Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom.

Det skal innsendes detaljert utomhusplan sammen med søknad om byggetillatelse som viser eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon og opparbeiding av areal for lek og opphold.

Aralet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i kvartalet har adgang. Arealen tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Bruken og bruksretten skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommene.

Planer for opparbeidelse og drift og vedlikehold skal forelegges Oslo kommune ved Bolig og eiendomsetaten.

§ 7. Støvisolering/luftinntak

Dersom ikke annet er bestemt gjennom forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, skal bebyggelsen ved nybygging eller hovedombygging sikres med hensyn til trafikkstøy, vibrasjoner og luftforhold etter følgende anbefalte grenser:

Støyskjerming skal sikres i henhold til de anbefalte grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79,

«Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven».

Som grense for vibrasjoner benyttes veiet vibrasjonshastighet 0.4 mm/s tilsvarende grense for klasse "C" i forslag til Norsk Standard NS 8176.

Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstillende kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkinger av luftforurensninger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier".



Utskriftsdato: 12.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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



Utskriftsdato: 12.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/316	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 409 596,03
Eiendomsadresse:	Iduns gate 2A 0178 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Boligsameiet Iduns Gate 2 v/ Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	Iduns Gate 2 A-D Sameiet	Totalt	NOK 409 596,03

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	1 215,00
Renovasjonsgebyr	147 643,67
Vann- og avløpsgebyr	260 737,36
Totale avgifter	409 596,03

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Utskriftsdato: 12.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/316/0/28	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Iduns gate 2A 0178 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Skillingstad Sanne E Iduns Gate 2a 0178 OSLO		
Eiernavn:	Skillingstad Sanne E	<hr/>	
		Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/IDA ARNEBERG BAUER
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0101/25
Vår referanse: 3775684/26612801
Bestilling: C3 2025-06-13 39

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 502789 **Embete:** 200 **Registrert:** 19.10.2006 **Rettsstiftelse:** PANTSETTELSESERKLÆRING
RESEK/DELING AV SEKSJON
RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	316	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


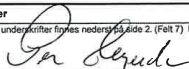
www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2006/502789/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:27

Side 1 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i iersekksjoner <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering									
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken											
1. Eiendommen som begjæres seksjonert											
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Bnkknr.	Festetid	Seksjonsnr.						
0301	OSLO	208	316		502789						
					DAGBOKNR.: 502789						
					13 OKT. 2006						
2. Hjemmelshaver(e)											
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Mødel andel ³⁾								
917103801	VEIDEKKE	2	STATENS KARTVERK								
 Doknr: 502789 Tinglyst: 19.10.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM											
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i iersekksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggs-areal ⁴⁾	S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggs-areal ⁴⁾	S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggs-areal ⁴⁾
1	B	103		11	B	96		21	B	82	
2	B	79		12	B	78		22	B	50	
3	B	88		13	B	74		23	B	47	
4	B	59		14	B	59		24	B	54	
5	B	66		15	B	65		25	B	47	
6	B	96		16	B	97		26	B	47	
7	B	78		17	B	78		27	B	53	
8	B	74		18	B	74		28	B	72	
9	B	59		19	B	61		29	B	56	
10	B	66		20	B	82		30			40
SUM BRØK 768			SUM BRØK 764			SUM BRØK 508			SUM BRØK		
SUM BRØK (TELLERE)			2040			= NEVNER I SAMEIERBRØKEN					
4. Supplerende tekst ⁷⁾											
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. SAMEIET HAR PANTERETT MED KR. 25.000 PR. SEKSJON SOM SIKKERHET. DET ER FORETATT BRUKSENDRING FOR NÆRINGSLOKALE TIL BOLIGFORMÅL. GÅRDEN SKAL RESEKSJONERES, SNR 3 ENDRES FORMÅL FRA NER SNR. 2 BLIR OPPDELT I 3 MED TIL 3016. SNR. 2 - SNR. 28 OG SNR. 29. DETTE PANT SKAL GJELDE UT OVER LEGAL- PANT, 1 G. NEVNER ENDRES.											
Signaturer											
Rubrikk for underskrifter finnes nedst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.											
x 											



Attestert kopi av dok.nr. 2006/502789/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:27

Side 2 av 7

5. Egenerklæring			
Undertegnede erklærer at			
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.	
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.	
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.	
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller	
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.	
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medholdt av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.	
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.	
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.	
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,	
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller	
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)	
UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.			
6. Tegninger m.v.			
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.			
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:			
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)			
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)			
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)			
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ¹⁰⁾	Navn gjenles med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ¹¹⁾
Oslo, 19/8 06	<i>Per Heyerdahl</i>	Per Heyerdahl	



Attestert kopi av dok.nr. 2006/502789/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:27

Side 3 av 7

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)			
eller			
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenles med blokkbokst.	
		Se egen erklæring	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt			
<input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor			
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festestr.	Seksjonsnr.
206	316		1-29
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
5/10-2006	<i>Anne Syverson</i>	Plan- og bygningsetat AVDELING FOR BYGGPROSJEKTER	
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.			
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.			
3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.			
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.			
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellere summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.			
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.			
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.			
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)			
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.			
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfelle hvor sameiernes samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.			
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.			
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsjenpart.			



Attestert kopi av dok.nr. 2006/502789/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:27

Side 4 av 7

Sameiet Idungate 2 v/styret
Idungate 2
0178 Oslo

Oslo, 19. juni 2006

Per Heyerdahl
Postboks 5255 Majorstuen
0303 Oslo

Seksjonering av seksjon 2 – fra næringslokale til 3 leiligheter

Det ble avholdt ekstraordinært sameielsemøtet 11. mai 2006, dette var lovlig innkalt og godkjent av de framømte.

Styret bekrefter herved at Sameielsemøtet godkjente at seksjon 2 gjøres om fra næringslokale til 3 leiligheter.

Mvh
Sameiet Idungate 2

Eva Haugen
Eva Haugen
styreleder

Eivind Langheland *S. Flatekvål*
EIVIND LANGHELAND S. FLATEKVÅL



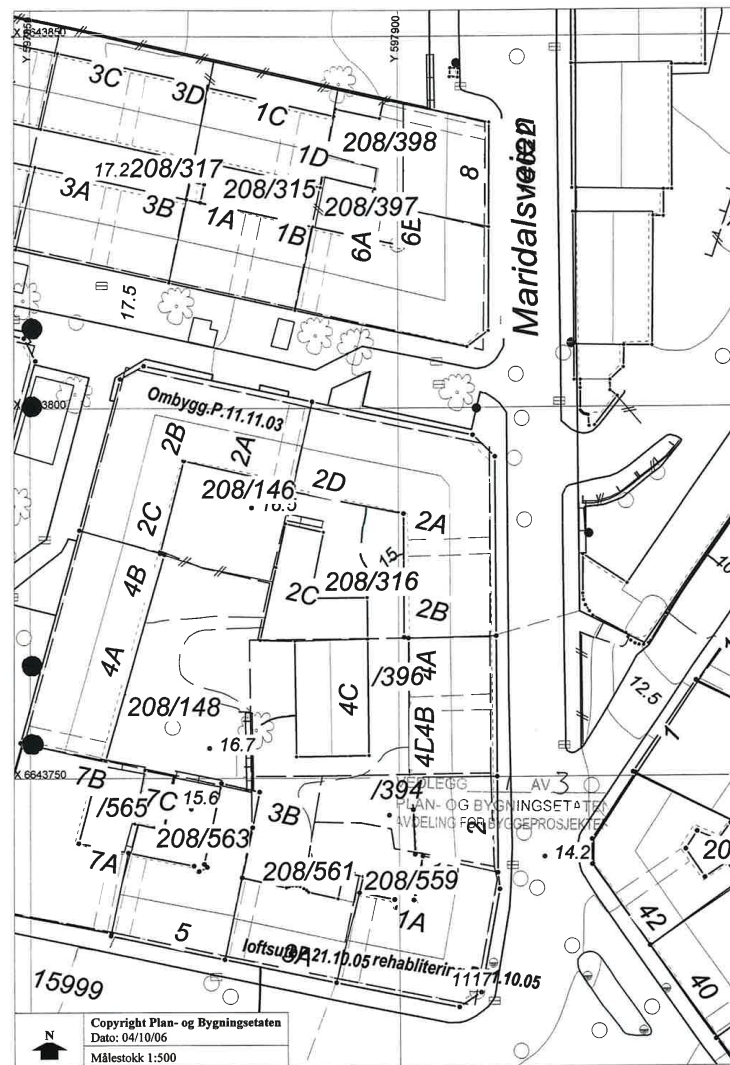
Rettt kopi bekrefteas

28/9-06 *[Signature]*



Attestert kopi av dok.nr. 2006/502789/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:27

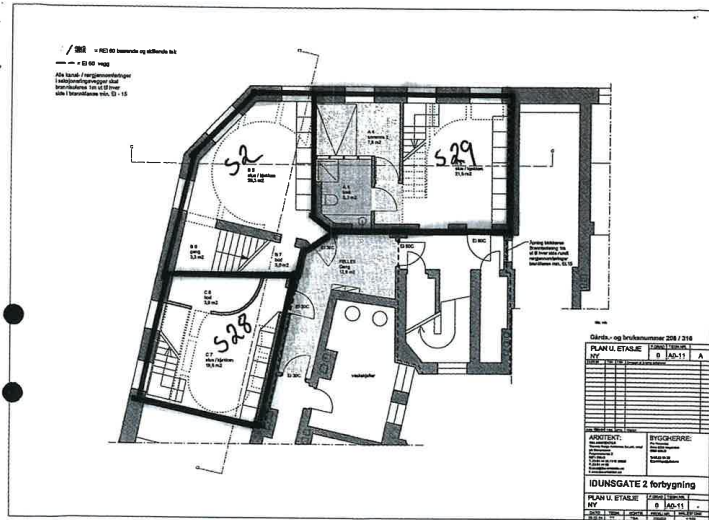
Side 5 av 7





Attestert kopi av dok.nr. 2006/502789/200
 Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:27

Side 6 av 7

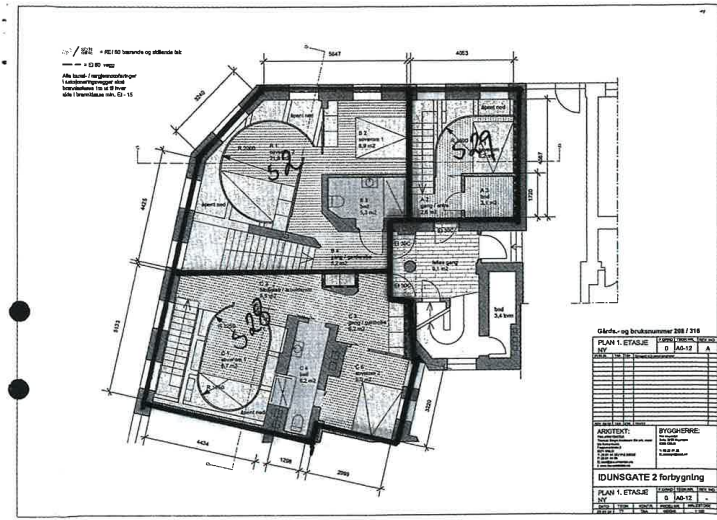


VEDLEGG 2 AV 3
 PLAN- OG BYGNINGSETÅTEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Attestert kopi av dok.nr. 2006/502789/200
 Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:27

Side 7 av 7



VEDLEGG 3 AV 3
 PLAN- OG BYGNINGSETÅTEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/IDA ARNEBERG BAUER
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0101/25
Vår referanse: 3775685/26612806
Bestilling: C3 2025-06-13 40

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 170858 **Embete:** 200 **Registrert:** 2.2.2007 **Rettsstiftelse:** BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	208	561	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2007/170858/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:28

Side 1 av 2



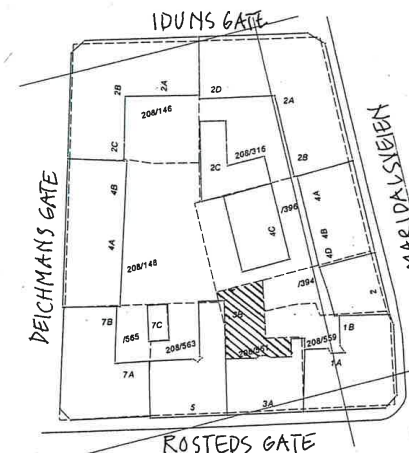
Doknr: 170858 Tinglyst: 02.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING
OM BRUK AV GÅRDSROM
(for tinglysing)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 170.858.....
02 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Undertegnede eier av Rosteds gate og 3, gnr/bnr 208/561 i kvartal 02-07-03, erklærer følgende:

- For eiendommen gnr/bnr 208/561 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 208/146, 148, 316, 396, 394, 559, 563 og 565 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 208/561 som er skravert på innteegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



- Ubebygget areal på gnr/bnr 208/og 561 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.
- Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 208/561, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/561 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

Pott kop
Kartverket



2

4. Eieren av gnr/bnr 208/561 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.
5. Eieren av gnr/bnr 208/561 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvarterer i indre by.
6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/561, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den 23.11. 2006

som eier av eiendommen
Rosteds gate 3
gnr/bnr 208/561

Tariq Mahmood

(Underskrift/navn med store bokstaver/pers.nr)
TARIQ MAHMOOD FOR
OSLO EIENDOMSSENTER AS
ORG NR: 911 274 892


*Vi samtykker at følgende
erklæring om bruk av gårdsrom
slinglyses.*

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

ONE ERINGSSEN
AVDELINGSLEDER

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420





Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

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.

22049898



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Iduns gate 2A 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 316, snr 28 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

