NORDVIK

Iduns gate 1C

2 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Iduns gate 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og klassisk 3-roms med balkong - Skjermet i indre gård - Vinduer 2021 - VV/internett inkl. - Kjøkken og bad 2018

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**6 280 273,-**
Fellesgjeld	**470 777,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 664,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Iduns gate 1C!

En flott og klassisk 3-roms andelsleilighet med balkong, sentralt beliggende på Fredensborg, samtidig tilbaketrukket i et rolig gårdsrom omgitt av frodige forhager og grønne bakhager.

Leiligheten fremstår som lys og innbydende, med klassiske detaljer som stukkatur, takrosett og generøs takhøyde. De klassiske kvalitetene kombineres med moderne fasiliteter som kjøkken og bad fra 2018 samt vinduer fra 2021. Fra balkongen har du hyggelige, grønne omgivelser med store, frodige trær som skaper en idyllisk atmosfære midt i byen. Denne bør oppleves!

Høydepunkter:

- Balkong mot idyllisk bakgård
- Klassiske detaljer; stukkatur, rosett, dype vinduskarmer og god takhøyde
- Mulighet for peis i stuen
- Skjermet i indre gård
- Sentralt, men tilbaketrukket

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 61 kvm



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0342/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Iduns gate 1C, 0178 OSLO
Gnr 208, bnr 315 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Bryggerigangen Borettslag, org.nr. 951434086

Selger
Marte Oldeide

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
470 777,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 270 777,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 280 273,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 289 773,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 2 kvm. Trappebod.
Total BRA: 56 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, to soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten to boder, én på 2 kvm i trapperommet og én på 5 kvm i kjelleren.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Innbydende entré med garderobeskap for praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd i leiligheten, med adkomst til stue, kjøkken, soverom og bad.

Stue:
Pen og innbydende stue med god plass til sofagruppe og annet møblement. Rommet har en generøs takhøyde på

2,75 meter, prydet med klassisk stukkatur og takrosett. De store vindusflatene slipper rikelig inn med naturlig lys og skaper en lun og god atmosfære.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2018 med glatte, laminerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp, samt integrert stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 5 kvm, med plass til kafébord og stoler. Balkongen er omkranset av frodige trekroner som skaper en lun og idyllisk atmosfære mot bakgården.

To soverom:
Leiligheten har to soverom av ulik størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og annet møblement, samt et eget mindre garderoberom med praktisk oppbevaringsplass for klær og sko. Det andre soverommet egner seg godt som ekstra soverom, barnerom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Bad:
Flislagt bad fra 2018 med gulvvarme, overflateoppusset i 2024. I forbindelse med oppussingen ble det lagt flis på flis på veggene, mens eksisterende gulvfliser ble fjernet og erstattet med nye fliser. Fallet på gulvet ble samtidig utbedret. Badet fikk ny baderomsinnredning fra Foss Bad, nye doble stikkontakter, Futurehome termostat til varmekablene installert, nye slukrister og flislagt vinduskarm. Dusjdører, speilskap, toalett, servant, armatur, regnfallsdusj og avtrekksvifte ble remontert. Det ble også montert kaldrasspjeld på viften.

Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjplass med innad- og utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri og tilhørende innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Arbeid utført før min eiertid. Ifølge egenerklæringen fra 2024 ble følgende arbeid utført av Renova Design AS og Synergi Solkraft AS: "Flis på flis på vegg, fjernet flis på gulv, lagt ny og utbedret fall. Remontert dusjdører, speilskap og toalett. Ny baderomsinnredning fra Foss bad, remontert servant, armatur, regnfallsdusj og avtrekksvifte. Montert kaldrasspjeld på vifte. Nye doble stikkontakter, futurehome termostat på varmekabler. Ny rist for dusjsluk og hovedsluk, samt flis i vinduskarm". I tillegg opplyst at det ved renovering av bad i 2019 ble "lagt ny membranduk under støyp på gulv og litex plater på vegg". Det foreligger spesifiserte fakturaer for arbeidene, garantibevis for membranarbeidet og samsvarserklæring for de elektriske arbeidene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: "Ny membranduk under støyp på gulv" i 2019. Utført av Malermester Stein Arne Bergstrøm/A-membran. Foreligger garantibevis.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert pipeløp i 2013, det har ikke vært montert ovn/ildsted i min eller forrige eiers eieperiode. Rehabilitering og større vedlikehold i regi av borettslaget: Utskifting av vinduer 2021-2022. Rehabilitering av fasade og utbedring av fasadeskade fra Iduns gate under karnapp til andel 7 i 2024. Utskifting av tak og ombygging av karnapp for andel 7 i 2024. Utskifting og tilkobling av nye selvregulerende varmekabler til alle takrenner, nedløp og sluk takterasser til andel 7 og andel 14 i 2024. Reparasjon av vannrør for boder i oppgang A samt installasjon av lengre varmekabel 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført før min eiertid, av Synergi Solkraft AS i 2024 Ifølge tidligere salgsrapport omfattet dette: «Diverse utskifting av stikkontakter, opplegg til belysning. Nye smarte dimmere og regulatorer med Futurehome hub og styring.

Rehab sikringsskap med nye JF-automater X-digital.» Samsvarserklæring foreligger. Foreligger også en samsvarserklæring fra Electro-vakta AS oktober 2018 for installering av downlights med dimmer i baderomstaket samt én boks for et ekstra elektrisk punkt. Varmekabler i gang og bad ble montert før både min og forrige eiers eiertid iht. tidligere salgsrapport. Jeg har ikke nærmere opplysninger vedrørende dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Elkontroll ble utført i oktober 2022, før min eiertid.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I september 2024 informerte styret om en mindre vannlekkasje mellom andel 1 og 5. Saken ble styrebehandlet, og Servicefolk AS utførte lokalisering og utbedring av lekkasjen. Etter det jeg kjenner til, var ingen andre andeler berørt. Min andel og oppgang var ikke berørt. I en tidligere salgsrapport er det også omtalt en sak om ansvarsfordeling knyttet til taklekkasje i forbindelse med utbygging av loftsareal ved andel 7 og 14. Jeg har ikke nærmere kjennskap til saken utover opplysningene i salgsrapporten.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ifølge forrige egenerklæring: «Det foreligger en tinglyst avtale mellom borettslaget og eiere av andelene nr. 7. og 14. med utbygde loftsarealer. Avtalen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 12. juni 2006». Jeg har ikke nærmere kjennskap til avtalen utover dette.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Miljøteknikk gjennomførte i 2025 en gratis befaring og undersøkelse av felles ventilasjonsanlegg. Befaringen omfattet blant annet leiligheter i to oppganger, kjellere og loft. Det ble avdekket enkelte forhold under befaringen, se nærmere beskrivelse under spørsmål om feil ved installasjoner. Utredning av anleggets kvalitet ble til dels avbrutt av endringer i styrets sammensetning, men arbeidet pågår fortsatt iht. borettslagets årsrapport.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Tak/lekkasje utbedret/skiftet 2024 iht. beskrivelse under tidligere punkt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Skjeve gulv i egen andel. Sprekker i mur utbedret under fiksing av fasade i 2024 i regi av borettslaget.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: I 2025 gjennomførte Miljøteknikk en gratis befaring av felles ventilasjonsanlegg etter enkelte andeler oppga problemer med at luft ble presset inn, fremfor sugd ut, gjennom baderomskanaler i oppgang C. Det ble blant annet funnet avfall i ventilasjonskanaler i kjellerne og hull i ventilasjonsrør på loftet. Avfallet ble fjernet av borettslaget på dugnad juni 2026. Det ble også observert sopp ved ventilasjonskanalen i én leilighet og fuktskader samt feil luftretning i en annen leilighet. Jeg kjenner ikke til at tilsvarende forhold er påvist i min leilighet. Videre utredning av det felles ventilasjonsanlegget pågår fortsatt, etter det som fremgår av årsrapporten.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Feil vedrørende porttelefonen. Dekselet er på plass, men sitter løst - og knappene mangler. Porttelefonen er imidlertid fortsatt funksjonell, blant annet betjenes åpnefunksjonen ved å trykke direkte på den underliggende bryteren gjennom åpningen der knappen skulle vært. Forholdet ble påpekt til styreleder etter overtakelsen i 2024. Siden porttelefonen fortsatt fungerer, er saken ikke fulgt opp videre.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foretatt målinger under tilstandsrapport knyttet til eget salg, samt tidligere ved salg i 2024.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Eventuelt dersom man ser på dette med installering av annen type ventilasjon, men dette er som beskrevet kun nevnt muntlig av styreleder og det foreligger per nå ingen konkret plan.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som

det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja.
- Beskriv: Før min eietid installert en avtrekksvifte på badet med ventil/gjennomføring i byggets fasade. Ifølge tidliger egenerklæring er ventilen ikke omsøkt. Styreleder har påtatt seg ansvaret med å følge opp saken videre, dette fremgår også i en tidligere årsrapport. Per i dag foreligger ingen konkret avklaring eller pålegg. Dersom det blir stilt krav om retting eller fjerning, vil kostnadene knyttet til dette måtte dekkes av andelseier.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av. Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Bad (Overflater vegger og himling):
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Vindu på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
- Vannlåsen i slukrennen mangler/ ikke montert.
- Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.
Kanal føres mot vindu, det er mulig å åpne vindu for å få avtrekk ut.

Ventilasjon:
- Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Oppbevaringsseksjon fra IKEA på soverom 2/det minste soverommet.
- Nattbord på soverom 1/hovedsoverommet.

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.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk/panelovn stue samt varmekabler i gang og på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 503 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 664,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikeholdstillegg: 142
Renter og avdrag på felles lån: 2 465
Felleskostnader: 4 057,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Varmtvann, forretningsførsel, revisjon, bredbånd, felles bygningsforsikring drift og vedlikehold m.m.

Styremøte høsten 2026 vedtok oppstart trappevask, fra en av borettslagets beboere. Plan om 1-2 ganger per måned avhengig av sesong. Dette vil øke felleskostnadene med 160 kroner per måned per andel. Det ble i tillegg diskutert omfordeling av felleskostnader, som i dag baserer seg på andelens størrelse. Dette ble ikke vedtatt, da det ikke forelå nok informasjon/tilstrekkelig vurderingsgrunnlag på tidspunktet. Styret fikk beskjed om å utrede saken videre før den igjen kan tas opp på et nytt styremøte.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 539 667,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 158 669,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
Bryggerigangen Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og/eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 951434086, og ligger i Oslo kommune.
Styreleder: Aleksander Hyggen Haarstad
E-post til styret: bryggerigangen@gmail.com
Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Informasjon fra styreleder:

- Vi har flere utgifter fremover. Det største er gjenstående brannsikring etter tilsyn fra Oslo brann- og redningsetat: tetting av brannceller, nødlys og branndør til berederrom. Et anslag fra 2023 for utbedring ligger på i underkant av 500 000 kr eks. mva for det som gjenstår. I tillegg har vi feil på lyset i et portrom og calling-anlegget for en leilighet. På grunn av disse utgiftene har vi diskutert muligheten for å øke felleskostnadene. Styret har ikke vedtatt en økning, og ikke opptak av ny fellesgjeld.

- Fasaden er fredet og derfor *må* ventilasjonskanalen som ble bygd der fjernes slik at det kan bli restaurert til slik det var før. Grunnet flere pressende vedlikeholdsprosjekter har ikke dette blitt gjort enda. Vi har en felles ventilasjonskanal med passiv ventilering som skal anvendes for utløp på badet og denne må bli åpnet når ventilasjonskanalen i fasaden lukkes.

KABEL-TV OG BREDBÅND:
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia Norge AS om kabel-tv og/eller bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

RENHOLD OG VAKTMESTER:
Bryggerigangen Borettslag har p.t ingen avtale om renholdstjeneste. Hver enkel oppgang sørger selv for trappevask. Bryggerigangen borettslag har ingen avtale om vaktmestertjeneste. Den enkelte beboer bidrar i det daglige og via dugnader.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE):
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

VARMTVANN:
Vann og varmtvann er inkluderer i felleskostnadene. Dvs hvert bygg har 2-3 varmtvannstanken i midten av hver kjeller.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Borettslaget har vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Etter aksept av bud vil det bli avklart om forkjøpsretten benyttes.

Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 470 777,-pr. 19.10.2026

Lånenummer: 16368960458, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.10.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 333
Saldo per 19.10.2026: 8 311 368
Andel av saldo: 470 778
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2054)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 767,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr. 203 629,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskudd på kr. 1 576,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr som hund og katt. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78267363

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet på Fredensborg. Her bor man med gangavstand til et rikt utvalg av byens fasiliteter i Oslo sentrum, på Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Fredensborg er et populært boligområde med et variert tilbud av forretninger, kafeer og restauranter. Området kjennetegnes av klassiske bygårder, eldre trehusbebyggelse og innslag av nyere bebyggelse.

I nærområdet finner man flere populære serveringssteder som Nektar Vinbar, Chez Colin, Eff Eff og Happy Ending Oslo. Vulkan ligger også i kort gangavstand fra boligen, med blant annet Mathallen, delikatesseforretninger og treningssenter.

Akerselva ligger kun noen minutters gange fra boligen og byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Langs elven kan man følge turstiene nordover mot Nydalen, Maridalsvannet og Nordmarka, eller sørover mot sentrum og Bjørvika.

Området har et godt kollektivtilbud med flere bussforbindelser i nærområdet, blant annet linje 34, 54 og 37. Det er også gangavstand til trikk og T-bane, som gir gode forbindelser til resten av byen.

For den treningsglade finnes det flere treningssentre i området, blant annet SATS og Athletica Vulkan.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en attestert bygningsanmeldelse for bygården datert til 1892.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og hva som er dagens utnyttelse av boligen. Det er fjernet et kott i gangen ved badet, og det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Videre er det etablert et garderoberom i tilknytning til det ene soverommet, som tidligere var en stue.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Iduns gate 5A-B - innvendig rehabilitering og oppgradering av skorstein
Saksnummer: 202511117

Iduns gate 5 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202513578

Deichmans gate 3A - mulig ulovlig utskifting av vinduer
Saksnummer: 202607555

Iduns gate 2 D - mulig ulovlig planløsning
Saksnummer: 202504753

Iduns gate 2 D - forespørsel om mulig ulovlig planløsning
Saksnummer: 202504748

Maridalsveien 3 - forhåndskonfersnae, bruksendring fra industribygg til restaurant med uteservering
Saksnummer: 202604189

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/208/315:
06.12.1890 - Dokumentnr: 990737 - Bestemmelse om bebyggelse

10.06.1999 - Dokumentnr: 29816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:237 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:317
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:319 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:397
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:398
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Erkl.kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat
for eiendom og utbygging

06.12.1890 - Dokumentnr: 900202 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FREDENSBORGVN 31 - UTGÅTT

21.02.2000 - Dokumentnr: 10096 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:397
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar per stk. (Ink 2. meglere) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 757,- 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 15. november 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Iduns gate 1C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	**4 min** 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**7 min** 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**15 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**16 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**21 min** 1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**4 min** 0.4 km
Edvard Munch videregående skol...	**8 min**

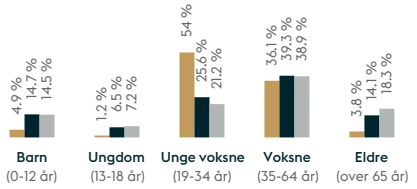
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	**1 min** 0 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	**7 min** 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 1.3 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-6 å... 118 barn	**4 min** 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 53 barn	**5 min** 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 63 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	4 min
Vulkan squashhall	5 min
SiO Athletica Vulkan	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	7 min

«Hyggelig og sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Iduns gate 1 C, 0178 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 315
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 01.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26330 **Eiendomsverdi ref nr:** EZ3206

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Kristoffer Mjåtveit

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 12 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

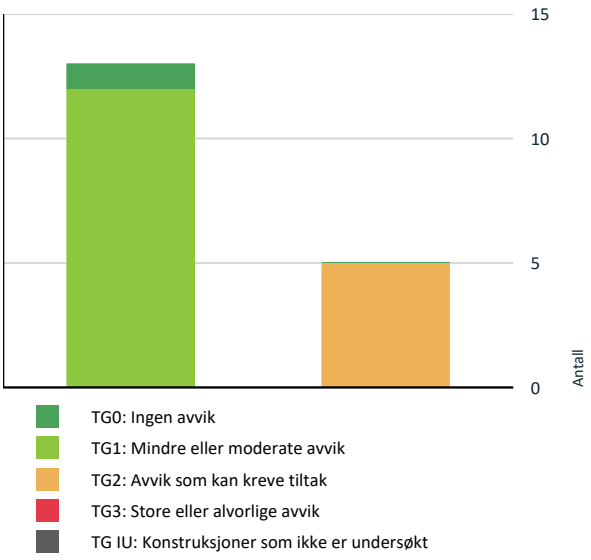
Leilighet i blokk

- Det foreligger ikke tegninger

Originale byggemeldte tegninger er vanskelige å tyde grunnet alder, det er vanskelig å se om disse stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2017 og trerammer med 3-lags energiglass fra 2021. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør b-30.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 4,6 m².
Terrassebord på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Fliser, laminat og malte tregulv.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Rosetter og stukkatur.
Takhøyde i stue på 2,75 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Tilstandsrapport

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og garderobeløsning ved ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.
Ifølge tidligere tilstandsrapport ble badet pusset opp i 2018/19. Det ble da ikke byttet sluk.

Flis på flis i 2024.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Takess på bad.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Vindu på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Vindu står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under servant.

Garantibevis fra 19.11.2019 fra A-MEMBRAN AS.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Vannlåsen i slukrennen mangler/ ikke montert.
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Uten vannlås vil det kunne komme lukt opp fra sluket.
Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri + innredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte som er fuktstyrt. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og stue. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.





KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kum med ettgreps blandebatteri, laminert benkeplate, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.
Døren til kjøleskapet er løs og bør festes bedre.

Tilstandsrapport

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.
Kanal føres mot vindu, det er mulig å åpne vindu for å få avtrekk ut.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør med plastkappe i underskap på kjøkken.
To stoppekraner i underskap.

Bad:
Skulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
To stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke til felleskanal ved kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av ikke jordede kontakter.
El kontroll utført av EL-Con AS 15.10.2022.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.







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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	54			54	5
Kjeller		5		5	
Trapp		2		2	
SUM	**54**	**7**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, bad, gang, 2 soverom, garderobe, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	
Trapp		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².
Leiligheten disponerer en bod i trappen på 1,75 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Originale byggemeldte tegninger er vanskelige å tyde grunnet alder, det er vanskelig å se om disse stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Marte Oldeide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	315		0	525.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Iduns gate 1 C

Hjemmelshaver
Bryggerigangen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BRYGGERIGANGEN BORETTSLAG	951434086	H0202		Oldeide Marte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet på Fredensborg. Her er det gåavstand til alt av byens fasiliteter i Oslo sentrum, på Grünerløkka og St. Hanshaugen. Området har de siste årene utviklet seg til å bli et meget populært boligområde og det dukker stadig opp nye forretninger og serveringssteder. Bygningsmassen på Fredensborg består i hovedsak av eldre, klassiske bygårder, eldre trehusbebyggelse og noen nyere tilslag.

Området kan by på mange hyggelige serveringssteder, Vulkan med treningssenter, delikatesseforretninger og Mathallen er i umiddelbar nærhet til boligen.

Akerselva med sin spennende historie er kun noen minutters gange fra boligen. Her finner du turstier som tar deg nordover til nyutviklede Nydalen og videre til Maridalsvannet og Nordmarka. Elven tar deg sørover mot sentrum og Barcode i Bjørvika og Sørenga sjøbad.

God kollektivtrafikk i umiddelbar nærhet med trikk og buss som tar deg praktisk talt til alle deler av byen. Det er også gå avstand til T-banens linjer.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, gang, to soverom, garderobe, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en i trappen.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EZ3206

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marte Oldeide	9578-5993-4-2795985	2026-07-21 13:56:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0342/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Iduns gate 1C, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Marte Oldeide

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2024

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: 78267363
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Arbeid utført før min eiertid. Ifølge egenerklæringen fra 2024 ble følgende arbeid utført av Renova Design AS og Synergi Solkraft AS: "Flis på flis på vegg, fjernet flis på gulv, lagt ny og utbedret fall. Remontert dusjdører, speilskap og toalett. Ny baderomsinnredning fra Foss bad, remontert servant, armatur, regnfallsdusj og avtrekksvifte. Montert kaldrasspjeld på vifte. Nye doble stikkontakter, futurehome termostat på varmekabler. Ny rist for dusjsluk og hovedsluk, samt flis i vinduskarm". I tillegg opplyst at det ved renovering av bad i 2019 ble "lagt ny membranduk under støyp på gulv og litex plater på vegg". Det foreligger spesifiserte fakturaer for arbeidene, garantibevis for membranarbeidet og samsvarserklæring for de elektriske arbeidene.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: "Ny membranduk under støyp på gulv" i 2019. Utført av Malermester Stein Arne Bergstrøm/A-membran. Foreligger garantibevis.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert pipeløp i 2013, det har ikke vært montert ovn/ildsted i min eller forrige eiers eieperiode. Rehabilitering og større vedlikehold i regi av borettslaget: Utskifting av vinduer 2021-2022. Rehabilitering av fasade og utbedring av fasadeskade fra Iduns gate under karnapp til andel 7 i 2024. Utskifting av tak og ombygging av karnapp for andel 7 i 2024. Utskifting og tilkobling av nye selvregulerende varmekabler til alle takrenner, nedløp og sluk takterasser til andel 7 og andel 14 i 2024. Reparasjon av vannrør for boder i oppgang A samt installasjon av lengre varmekabel 2026.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført før min eiertid, av Synergi Solkraft AS i 2024 Ifølge tidligere salgsrapport omfattet dette: «Diverse utskifting av stikkontakter, opplegg til belysning. Nye smarte dimmere og regulatorer med Futurehome hub og styring. Rehab sikringsskap med nye JF-automater X-digital.» Samsvarserklæring foreligger. Foreligger også en samsvarserklæring fra Electro-vakta AS oktober 2018 for installering av downlights med dimmer i baderomstaket samt én boks for et ekstra elektrisk punkt. Varmekabler i gang og bad ble montert før både min og forrige eiers eiertid iht. tidligere salgsrapport. Jeg har ikke nærmere opplysninger vedrørende dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elkontroll ble utført i oktober 2022, før min eiertid.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I september 2024 informerte styret om en mindre vannlekkasje mellom andel 1 og 5. Saken ble styrebehandlet, og Servicefolk AS utførte lokalisering og utbedring av lekkasjen. Etter det jeg kjenner til, var ingen andre andeler berørt. Min andel og oppgang var ikke berørt. I en tidligere salgsrapport er det også omtalt en sak om ansvarsfordeling knyttet til taklekkasje i forbindelse med utbygging av loftsareal ved andel 7 og 14. Jeg har ikke nærmere kjennskap til saken utover opplysningene i salgsrapporten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge forrige egenerklæring: «Det foreligger en tinglyst avtale mellom borettslaget og eiere av andelene nr. 7. og 14. med utbygde loftsarealer. Avtalen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 12. juni 2006». Jeg har ikke nærmere kjennskap til avtalen utover dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Miljøteknikk gjennomførte i 2025 en gratis befaring og undersøkelse av felles ventilasjonsanlegg. Befaringen omfattet blant annet leiligheter i to oppganger, kjellere og loft. Det ble avdekket enkelte forhold under befaringen, se nærmere beskrivelse under spørsmål om feil ved installasjoner. Utredning av anleggets kvalitet ble til dels avbrutt av endringer i styrets sammensetning, men arbeidet pågår fortsatt iht. borettslagets årsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak/lekkasje utbedret/skiftet 2024 iht. beskrivelse under tidligere punkt

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeve gulv i egen andel. Sprekker i mur utbedret under fiksing av fasade i 2024 i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I 2025 gjennomførte Miljøteknikk en gratis befaring av felles ventilasjonsanlegg etter enkelte andeler oppga problemer med at luft ble presset inn, fremfor sugd ut, gjennom baderomskanaler i oppgang C. Det ble blant annet funnet avfall i ventilasjonskanaler i kjellerne og hull i ventilasjonsrør på loftet. Avfallet ble fjernet av borettslaget på dugnad juni 2026. Det ble også observert sopp ved ventilasjonskanalen i én leilighet og fuktskader samt feil luftretning i en annen leilighet. Jeg kjenner ikke til at tilsvarende forhold er påvist i min leilighet. Videre utredning av det felles ventilasjonsanlegget pågår fortsatt, etter det som fremgår av årsrapporten.

---

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

Ja

Beskriv: Feil vedrørende porttelefonen. Dekselet er på plass, men sitter løst - og knappene mangler. Porttelefonen er imidlertid fortsatt funksjonell, blant annet betjenes åpnefunksjonen ved å trykke direkte på den underliggende bryteren gjennom åpningen der knappen skulle vært. Forholdet ble påpekt til styreleder etter overtakelsen i 2024. Siden porttelefonen fortsatt fungerer, er saken ikke fulgt opp videre.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport 2024

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foretatt målinger under tilstandsrapport knyttet til eget salg, samt tidligere ved salg i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eventuelt dersom man ser på dette med installering av annen type ventilasjon, men dette er som beskrevet kun nevnt muntlig av styreleder og det foreligger per nå ingen konkret plan.

---

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?

Ja

Beskriv: Før min eietid installert en avtrekksvifte på badet med ventil/gjennomføring i byggets fasade. Ifølge tidligere egenerklæring er ventilen ikke omsøkt. Styreleder har påtatt seg ansvaret med å følge opp saken videre, dette fremgår også i en tidligere årsrapport. Per i dag foreligger ingen konkret avklaring eller pålegg. Dersom det blir stilt krav om retting eller fjerning, vil kostnadene knyttet til dette måtte dekkes av andelseier.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0342/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marte Oldeide	**2026-07-21**

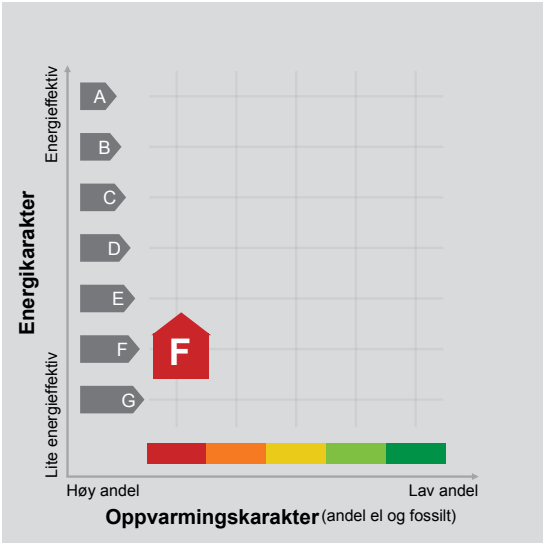
Identifikasjon

Marte Oldeide

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

ENERGIATTEST

Adresse	Iduns gate 1C
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80476515
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	0880fa0c-4076-4134-be40-d6fb2e512c8b
Dato	17.07.2024



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.

Bryggerigangen Borettslag
Iduns gate 1
0178 Oslo
Organisasjonsnummer: 009514.34086

Vedtekter,	**Vedtatt:**	**7. mars 2006**
	Endret:	**6. mars 2007**
	Endret:	**3. mars 2010**
	Endret:	**2. mars 2011**

Vedtekter for Bryggerigangen borettslag

Etter lov om burettslag av 6, juni 2003 nr 39

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Bryggerigangen Borettslag, og har som formål å skaffe bolig til lagets andelseiere i borettslagets bygninger.
Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav, eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Bryggerigangen Borettslag består av 16 andeler, pålydende NOK 100,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 *Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til laget, skal godkjenningen regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Er det reist søksmål om nektelse av godkjennelse, eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader fram til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til 4 ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 *Forkjøpsrett*

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de 2 siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

* innen 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
* innen 5 dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 5 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn 5 hverdager.

Laget skal så skriftlig framsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhenderen og erverver av andelen innenfor de frister som framgår av forrige ledd.

Når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv, vises det til særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende 5 ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake. Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til 5 ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Av brannsikkerhetsmesige grunner plikter andelseieren å informere borettslagets forretningsfører og styret om hvem som til enhver tid har fast bopel i andelen.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil 3 år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste 2 årene. Andelseier kan igjen leie ut boligen inntil 3 år, dersom andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

* andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
* et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
* det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3.3 Nøkler til fellesrom

Kopibeskyttede nøkler til porten, inngangsdører til oppgangene, kjeller og loft, er borettslagets eiendom.

Andelseieren og/eller leietakeren skal kvittere for mottatt en (1) kopibeskyttet nøkkel til lofts- og kjellerinngang, samt nødvendig antall nøkler til porten/inngangsdøren til oppgangene, mot depositum på kr 500,-. Det utbetales ikke renter for depositum.

I forbindelse med eierskifte skal den nye eieren betale inn nøkkeldepositum til borettslagets konto før vedkommende får overtatt leiligheten.

Den tidligere eieren skal overlevere det antall nøkler til fellesrom (porten og 1 lofts-/kjellernøkkel) som vedkommende har kvittert for, til den nye eieren. Den nye eieren skal samtidig motta en kvittering fra den tidligere eieren for å ha mottatt nøklene. Kopi av denne kvitteringen skal overleveres til Styret for arkivering. Tidligere eier vil få tilbakebetalt nøkkel depositum så snart samtlige nøkler er overlevert til den nye eieren.

Ved tap av nøkler til port og inngang til oppgangen og/eller kopibeskyttet nøkkel til lofts- og kjellerinngang betales ikke depositumet tilbake.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, tilkoblingsrør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også, om nødvendig, reparasjon eller utskiftning av slikt som tilkoblingsrør, ledninger, inventar, knuste ruter, samt rammeverk rundt vindusglass, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og tilkoblingsrør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Rydding av utearealer og fellesrom i kjeller og på loft skal utføres årlig på dugnad.

Borettslaget er ikke knyttet til en profesjonell vaktmestertjeneste gjennom et eksternt vaktmesterselskap. Andelseierne i borettslaget er selv ansvarlig for utførelse av vaktmestertjenestene i borettslaget, og omfatter følgende:

- Snømåking og fjerning av is fra samtlige innganger og søppelkasser og ut til gateplanet der bilene kjører.
- Spyling og rengjøring av gårdsrom.
- Vanning av planter på gårdsrom og ute på gateplanet ved hovedinngangen.
- Skifting av lyspærer, og batterier i lysbryterne, på fellesrom.
- Vasking av samtlige trapper engang hver fjortende dag.

Styret utarbeider årlig en liste over vaktmesterperioder. Vaktmestertjenesten deles opp i perioder med en varighet på 7 dager, alternativt 14 dager dersom Generalforsamlingen vedtar felles trappevask som en del av vaktmestertjenesten. Denne listen distribueres til samtlige andelseiere og beboere, samt som oppslag i oppgangene.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av hele vinduer,inkludert karmer, ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. I slike tilfeller skal arbeidene utføres på en faglig forsvarlig måte. Dersom det ikke er skjedd, kan styret rekvirere fagfolk for å utbedre/avslutte arbeidene på en faglig forsvarlig måte, på andelseiers bekostning.

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

4.5 Brannsikring

Andelseieren skal sørge for at det er montert en batteridrevet røykvarsler i hvert rom som ikke er i åpen forbindelse med gangen, der borettslaget har montert en seriekoblet brannvarsler. Andelseieren er ansvarlig for forskriftsmessig vedlikehold av disse, herunder jevnlig sjekking av batterier og skifting av disse etter behov.

Eiere for andeler fra og med 2. etasje og oppover, er ansvarlig for å montere en godkjent redningsline som er beregnet for den aktuelle høyden, i hvert soverom. For hver redningsline skal det monteres to festekroker, en på hver side av bygningen.

Andelseieren plikter å sørge for tilgang til leiligheten ved den årlige branninspeksjonen. Dersom inspeksjonen ikke kan gjennomføres på grunn av manglende tilgang til leiligheten, kan styret iverksette nødvendige tiltak for at inspeksjonen kan gjennomføres, på andelseierens bekostning.

4.6 Boder

Andelsleilighetene disponerer boder på fellesarealer i kjeller, på loft, og i trappeoppgang, unntatt leilighetene i 4./5. etasje i oppgangene A og C, andelsnummer 7 og 14, da loftsbodene inngår i de utbygde loftsarealene.

Styret kan overlate bruken av kjeller- og loftsboder som ikke er i bruk til andre andelseiere for en begrenset periode.

Ved fraflytting plikter andelseieren/beboeren å tømme og rengjøre alle boder som disponeres av andelen.

Ved fraflytting plikter også andelseieren/boeren å fjerne alle eiendeler som er plassert på fellesområder, enten inne eller ute. Dersom andelseiers plikter ikke oppfylles, skal borettslaget v/styret få dette utført på andelseiers bekostning.

4.6 Trappevask

Generalforsamlingen vedtar ordningen for trappevask. Den kan være enten:

A. **Individuelt basert** (jfr Husordensregler **§ 3.1.1. Individuell trappevask),**
B. **som del av vaktmestertjeneste** (jfr Husordensregler **§ 9.2., eller**
C. ved innleid vaskehjelp.

Ved valg av alternativ C. Innleid vaskehjelp, skal Styret legge ut felles trappevask som anbud blant beboerne, og personer med familiær tilknytning til beboere i Bryggerigangen Borettslag.

Trappene, inkl. avsatsene, skal vaskes to ganger i måneden. Kostnadene skal omfatte lønn, feriepenger, arbeidsgiveravgift, samt kostnader til OBF for administrasjon av lønnsutbetalinger, feriepenger, arbeidsgiveravgift, og fakturering av disse kostnader til andelseiere.

Kostnadene for felles trappevask fordeles likt mellom de 15 andelene som ordningen omfatter, og faktureres som tillegg til den ordinære husleien.

Andel nr 8, portromsleiligheten, er untatt fra denne ordningen da leiligheten ikke har noen anknytning til trapperom.

Styret gis i oppdrag å innhente anbud og å velge ut det beste og mest gunstige anbudet for borettslaget.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes 2 år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Det er ingen begrensninger på antall fullmakter for den enkelte fullmektigen.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

* Konstituering.
* Godkjenning av styrets årsberetning.
* Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
* Valg av styremedlemmer
* Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst 3, og maksimum 5 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør 2 år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Det første året bør halvparten av styremedlemmer velges kun for ett år slik at det blir størst mulig kontinuitet i styret. Styrets leder velges særskilt for ett år om gangen.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

* ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
* øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
* salg eller kjøp av fast eiendom,
* ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
* andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
* tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

John Persen/s/
Protokollunderskriver

Kari Morthov Trønnes/s/
Protokollunderskrivere

73

Bryggerigangen Borettslag
Iduns gate 1
0178 Oslo
Organisasjonsnummer: 009514.34086

Vedtatt: **7. mars 2006**
Endret: **6. mars 2007**

HUSORDENSREGLER

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00*) og etter kl. 22:30. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må volumet dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Dersom noen ønsker å ha sosiale lag utover disse tidsrammene, må naboene varsles om dette, men det må fortsatt utvises hensyn overfor naboer med tanke på sjenerende støy.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagborr o. l. før kl. 08:00*) og etter kl. 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00*) og etter kl. 22:30.

*) kl 11:00 på lørdager, søndager og helligdager.

Dersom noen likevel skulle bryte disse regler, må den som blir sjenert ta direkte kontakt med den som bryter reglene med anmodning om å respektere og følge husordensregler. Dersom den som bryter husordensregler ikke umiddelbart retter seg etter disse, skal den som blir sjenert kontakte politiet for assistanse på telefon **02800.** Santidig bør styret informeres umiddelbart skriftlig.

1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig tilførselsrørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.6 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l . er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis det oppstår lekkasje og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l . rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.8 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.9 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med antenneselskapet:

a) Kun apparatkabler godkjent av installatøren skal anvendes mellom antennekontakt og radio-TV-apparat.
Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

b) Apparatene må ikke jordes til varmerør, etc., men kun tilkobles antenne-anlegget forskriftsmessig.

c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

1.10 Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og lufting av tøy og sengeklær er tillatt fra vinduer og/eller balkonger.
Klestørk på dertil beregnede snorer mellom bygningene er tillatt.

1.11 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Borettslaget har installert seriekoblet brannalarm i alle leiligheter og alle fellesarealer, og anskaffet brannslanger, som eieren er forpliktet til å montere, for samtlige leiligheter.

Det er inngått Vedlikeholdsavtale med Romerike Svakstrøm som har montert anlegget. I følge denne avtalen skal RSS inspisere anlegget en gang i året, og foreta eventuelt de nødvendige reparasjoner og oppdateringer. Den enkelte andelseier plikter å sørge for at inspektøren(e) fra RSS, sammen med representant(er) for styret, har adgang til leiligheten i forbindelse med *den årlige* inspeksjonen av anlegget.

I tillegg er den enkelte *andelseier* og beboer ansvarlig for installasjon av nødvendige antall batteridrevne røykvarslere i leiligheten, en i taket, minst 50 cm fra veggen, i hvert rom der det ikke er seriekoblet brannalarm, og forskriftsmessig vedlikehold av disse, herunder jevnlig sjekking av batterier og skifting av disse minst en gang i året.

Styret skal informere skriftlig samtlige andelseiere og leieboere om den årlige inspeksjon av brannalarmer og brannslukningsutstyr, minst 14 dager i forveien.

Det er opp til den enkelte leilighetseier og beboer å skaffe tilleggs brannslukningsmateriell som eksempelvis pulverapparat, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.12 Redningsline

I samtlige leiligheter fra og med 2. etasje og oppover er den enkelte andelseier og beboer, ansvarlig for å montere godkjent brannline, eksempelvis Parat Redningsline, som er beregnet for den aktuelle høyden. Det skal monteres 2 festekroker for hver brannline, en på hver side av bygningen.

1.13 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill verken på balkong eller på bakken mellom bygningene eller bak bakbygningen. Dog tillates grilling med gass- eller elektrisk grill.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes *styret*/forretningsføreren, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i huset.

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1 Trappeoppganger

I trappeoppgangene skal det ikke oppbevares gjenstander som er lett antennelige, brannfarlig, eller som er til hinder for eventuell rømming ved brann.

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller ved portromsinngang, men i fellesrom i kjelleren, sykkelstativer eller i egen bod.

Barnevogn kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

3.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

3.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller/loft er ikke tillatt.

3.4 Barns lek

Trappeoppganger, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

3.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l.. på eiendommens fellesarealer.

3.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i trappeoppganger og kjeller/loft ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

3.7 Rengjøring av inngangsdører og trappeoppganger

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm er den enkelte leilighetseiers oppgave. Beboere i borettslaget er selv ansvarlig, og pliktig, for ukentlig vask av trappeoppganger etter nærmere retningslinjer fra Styret.

3.8 Mekkerom i kjellerne

Det er innredet to mekkerom, en i kjelleren i forbygningen og en i kjelleren i bakbygningen. I hvert av mekkerommene er det laget en arbeidsbenk, og i mekkerommet i bakbygningen er det et skap for verktøy.

Mekkerommene skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Brukerne plikter å rydde etter seg. Det er ikke tillatt med aktiviteter som kan føre med seg brannfare.

3.9 Arkivrom

Det er bygd et eget arkivrom i kjelleren i bakbygningen. Denne boden er delt med en tversgående skillevegg. I døren til arkivrommet er det montert lås med patentbeskyttet nøkkel. Nøkkelen skal utdeles kun til medlemmer av styret.

Arkivrommet skal alltid være låst.

4. DØRER

4.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører til kjeller og loft skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

4.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

4.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

4.4 Kopibeskyttede nøkler til fellesrom

Kopibeskyttede nøkler til fellesrom er borettslagets eiendom.

Ved tap av nøkler til fellesrom plikter andelseieren og/eller leieboeren straks å melde i fra om dette til styret.

Styret skal til en hver tid ha full oversikt over antall kopibeskyttede nøkler som er tildelt den enkelte andelseier og/eller leieboer.

4.5 Signatur ved rekvirering av kopibeskyttede nøkler til fellesrom

Det er inngått en Sikkerhetsavtale med en låsesmed med hensyn til kopiering/mangfoldiggjøring av kopibeskyttede nøkler til fellesrom.

Styrelederen i det til enhver tid sittende styret, har signaturretten til rekvirering av nye kopier av nøkler til fellesrom. I tillegg velger styret ett av sine medlemmer som også har signaturretten i tilfeller der styrelederen er forhindret i rekvirering av nye kopier av nøkler.

Ved valg av nytt styre, der medlemmer med signaturrett skiftes ut, skal det inngås en ny sikkerhetsavtale med låsesmeden, der signaturretten overføres til den nye styrelederen og/eller det valgte medlem i det nye styret.

4.6 Tildeling av kopibesyttede nøkler til felles inngangsdører

Andelseieren og/eller leietakeren skal kvittere for mottatt kopibeskyttede nøkler til felles inngangsdører.

Ved fraflytting skal andelseieren og/eller leieboeren, mot kvittering, levere tilbake til borettslaget v/Styret det antall kopibeskyttede nøkler til felles inngangsdører vedkommende andelseier og/eller leieboer har kvittert for å ha mottatt.

Det er ulike låser til lofts- og kjellerinnganger i de ulike oppgangene.

I tillegg utleveres det, mot kvittering, en kopibeskyttet universalnøkkel til kjeller og loft til hvert styremedlemmer og varamedlem.

Ved valg av nytt styre, skal de nye styremedlemmene kvittere for overtakelse av disse universalnøklene.

5. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eieren/beboeren selv eller den/noen eieren/beboeren har gitt adgang til eiendommen.

6. UTKASTELSE

Oppfører andelseieren, eller beboeren, seg slik at det er fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan borettslaget kreve fraflytting fra bostedet etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
Kravet om fraflytting kan settes fram tidligst samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om salg. Kravet skal settes fram for tingretten.
Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendinger mot fraflytting som ikke er klart grunnløs, skal kravet om fraflytting ikke tas til følge uten behandling i søksmåls form.

7. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre, eller skadelig for dyret selv.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.
Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

8. KLAGER PÅ BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

Klage over brudd på husordensregler, utover det som er nevnt under punkt **1.2 Støy**, må dette skje skriftlig til Styret ved lederen.

9. VAKTMESTERTJESTE

Vaktmestertjenesten utføres av beboerne etter en turnusliste satt opp av styret.

Vaktmestertjeneste består i å skifte lyspærer, etter behov, på utelamper, og holde orden på uteområder. I sommerhalvåret å vanne planter og spyle gårdsrom og gata foran inngangsporten. I vinterhalvåret å feie vekk snøen fra inngangsdører, søppelkasser, og ut til gata der bilene kjører.

Skifting av lyspærer i oppgangene foretas av beboerne i den aktuelle oppgangen.

Det er styrets oppgave, etter behov, å skifte batterier i lysbryterne i oppgangen, bytte navneskilt på porttelefontavlene, og å sørge for at det alltid er reserve lyspærer, oppbevart i kjellerboder for sikringsskap.

Audun Meling/s/
Protokollunderskriver

Ane Bremnes/s/
Protokollunderskriver

Boligopplysninger:

Bryggerigangen Borettslag		**Vår ref.:**	73/12	**Fødselsdato eier:**	21.08.1991
Iduns gate 1 C		**Type:**	Frittstående borettslag		
0178 OSLO		**Eiere:**	Marte Oldeide		
Organisasjonsnr:	951 434 086	**Andelsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 664**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	142
	Renter og avdrag	2 465
	Felleskostnader	4 057

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	470 777	Gjeld siste årsoppg.:	476 228
Klient ajourf. lån:	8 311 367,80	Klient gj. s. årsoppg.:	8 407 601

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368960458, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.10.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 333

Saldo per 19.10.2026: 8 311 368

Andel av saldo: 470 778

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Robin Lundh

Adresse: Iduns gate 1 C

Postnr/-sted: 0178 OSLO

E-post: bryggerigangen@gmail.com

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 19.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	476 228	Andre inntekter:	2 258
Annen formue:	42 767	Utgifter:	26 881		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	42 150
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	00012

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890		
Gårds/bruksnr:	208/315		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	523.6

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	78267363

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.03.1892	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		

Boligopplysninger:

Bryggerigangen Borettslag	**Vår ref.:**	73/12	**Fødselsdato eier:** 21.08.1991
Iduns gate 1 C	**Type:**	Frittstående borettslag	
0178 OSLO	**Eiere:**	Marte Oldeide	

Organisasjonsnr: 951 434 086

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	073-006	P-rom	55
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Låshuset Larsens i Dronningsgate 25 i Oslo, med epost system@laashuset.no. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse. Bestillingskoden er BRYGGERI. Låssystem for kjeller/loftsnøkkel er nr 4TTLE 0117.
Andelseier sender bestilling per mail til låshuset med bryggeringangen@gmail.com på kopi for bekreftelse, og henter selv nøkkel og betaler.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia Norge AS om kabel-tv og/eller bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

RENHOLD OG VAKTMESTER
Bryggerigangen Borettslag har p.t ingen avtale om renholdstjeneste. Hver enkel oppgang sørger selv for trappevask.
Bryggerigangen borettslag har ingen avtale om vaktmestertjeneste. Den enkelte beboer bidrar i det daglige og via dugnader.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

VARMTVANN
Vann og varmtvann er inkluderer i felleskostnadene. Dvs hvert bygg har 2-3 varmtvannstanken i midten av hver kjeller.

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Bryggerigangen Borettslag

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.04.2026, kl 19:00

Sted: Bryggerigangen Borettslag, oppgang C - 5 etasje.

Det blir enkel servering.

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til bryggerigangen@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

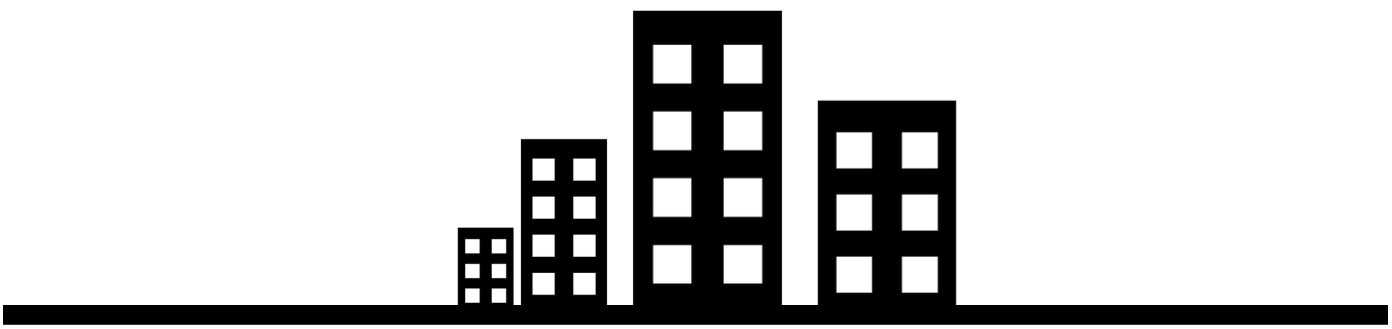
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Bryggerigangen Borettslag tirsdag 28.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Bryggerigangen Borettslag

Tirsdag 28.04.2026, kl 19:00
Bryggerigangen Borettslag

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Bryggerigangen Borettslag

1.1 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Møte ble varslet på e-post 9. februar og innkalling og sakliste ble sendt ut 20. april 2026, i henhold til vedtektene.

Forslag til vedtak: Innkalling og sakliste er godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Robin Lundh velges som møtelder

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag til vedtak: Kristian Fjellanger velges til referent

To deltakere under møte velges som protokollvitner.

1.4 Opptak navnefortegnelse

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets resulat vil bli lagt til egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen tas til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Før ekstraordinær generalforsamling og endringer i styret, ble budsjettet for 2026 vedtatt.

Styret vil gjennomgå budsjettet under generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Budsjett 2026 vedtas.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret ønsker å frasi seg honorar for 2025 og legge beløpet til egenkapitalen.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50.000,- for 2026.

4. Orientering

4.1 Arbeidet med ny nettleverandør

Orientering under møte

4.2 Ventilering i leiligheter

I fjor fikk vi en gratis befaring fra Miljøteknikk over ventilasjonsanlegget i gården. Dette kom som følge av klager på ventileringen i oppgang C der baderomskanalene blåser luft inn istedenfor å suge ut. Miljøteknikk gjennomgikk ventileringen i ulike leiligheter i to oppganger og undersøkte også kjelleren og loftet.

I begge kjellerene ble det funnet mye avfall i ventilasjonskanalene. I en loftbod på bakgården ble det funnet flere hull i rørene. I en leilighet ble det observert sopp ved ventilasjonskanalen og i en annen fuktskader og luft som ble presset inn i baderommet istedenfor å bli sugd ut.

Styret vil gjerne påminne alle andelseiere om at endringer mot fellesanlegg må bli godkjent av styret først. Under dette faller også ventilasjonskanalene, da en endring i en leilighet kan få følger for alle leilighetene knyttet til samme anlegg.

Utredning av anleggets kvalitet ble til dels avbrutt av endringer i styretsammensetningen men pågår fortsatt.

5. Diskusjonssaker

5.1 Avfall i ventilasjonssjaktene

Ref. punkt 4.2 så er det avdekket at ventilasjonssjaktene har mye avfall som i noen tilfeller hindrer at sjakten kan lukkes igjen. Dette bidrar til:

- Dårligere trekk i ventilasjonen da trykket blir feil
- Fare for skorsteinseffekt ved brann i kjeller
- Større sjanse for frostskade om kald luft trekkes inn i kjelleren
- Ynglesteder for skadedyr og fare for sopp

Dette er et problem som må adresseres. For å fordele arbeidet og skape litt positiv eierskapsfølelse for bygget så foreslår styret å fordele ryddingen av ventilasjonskanaler på hver oppgang. Dette bidrar også til å holde vedlikeholdsutgiftene nede. Alternativet er at arbeidet blir satt på anbud.

For de som kan å bidra må man ha maske mot fint støv (P3-filter), hansker for å beskytte hender samt øyebeskyttelse. Dersom man trenger utstyr, vil styret besørge dette. Styret vil kunne bistå med spørsmål vedrørende arbeidet for de som ønsker å bidra.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stiller seg bak styrets plan om fjerning av avfall i ventilasjonssjaktene.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Hannah Lejon

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kristian Fjellanger

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Amanda Hopen

6.4 Valg av valgkomite

For å sikre at vi har kandidater til verv til alle posisjoner i forkant av årsmøte, ønsker styret å innstille på at vi setter ned en valgkomite, som består av to personer. De har ansvar for å legge frem en innstilling på tillitsvalgte til årsmøte 2027.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 19.04.2026

Styret i Bryggerigangen Borettslag

Styreleder, Robin Lundh
Styremedlem, Kristian Fjellanger
Styremedlem, Hanna Lejon
Varamedlem, Amanda Bjune Hopen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Bryggerigangen Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Ordinær generalforsamling ble avholdt 2.april 2025. Da ble følgende personer valgt til å lede borettslaget:

Styreleder 1.halvår: Ynge Rune Olsen
Styrelder 2.halvår: Hanna Lejon
Styremedlem 1.halvår: Hanna Lejon (ikke på valg)
Styremedlem 2.halvår:Ynge Rune Olsen (ikke på valg)
Styremedlem: Robin Lundh (ny for 2 år)
Varamedlem: Amanda Hopen (for 1 år)

På grunn av personlige forhold måtte styreleder Yngve Rune Olsen fratre sin rolle både som styreleder og styremedlem. Styremedlem Hanna Lejon, som skulle være styreleder i den andre halvdelen av perioden, hadde ikke mulighet til å ta over på grunn av personlige årsaker. Hun kunne derimot fortsette som styremedlem. Det ble derfor avholdt en ekstraordinær generalforsamling 10. desember for å gjennomføre suppleringsvalg. Følgende personer ble valgt, uten at det var angitt lengde på vervet under valget. Styret tolker det slik at de nye ble valgt for to år, som er ansatt som standard.

Styreleder, Robin Lundh (ny)
Styremedlem, Hanna Lejon (ikke på valg)
Styremedlem, Kristian Fjellanger (ny)
Varamedlem, Amanda Bjune Hopen (ikke på valg)

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Bryggerigangen Borettslag

Bryggerigangen Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 951434086. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bryggerigangen Borettslag avsluttet sin avtale om renholdstjeneste med Service-Folk AS september 2023 hver enkel oppgang sørger selv for trappevask.

Bryggerigangen borettslag har ingen avtale om vaktmestertjeneste. Den enkelte beboer

bidrar i det daglige og via dugnader.

Internett og TV

Bryggerigangen Borettslag har avtale med Telia Norge AS for leveranse av internett og TV. Det ble på generalforsamling i 2025 vedtatt å bytte leverandør. Dette arbeidet er i gangsatt på vårparten 2025 og vi har planlagt og koordinert arbeidet med overgang til ny fiberleverandør. Installasjonen vil foregå i sommer. Styret vil sikre god informasjon om dette til beboerene, og vil takke Aleksander for bistand i arbeidet.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Låshuset Larsens i Dronningsgate 25 i Oslo, med epost system@laashuset.no. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse. Bestillingskoden er BRYGGERI. Låssystem for kjeller/loftsnøkkel er nr 4TTLE 0117.

Andelseier sender bestilling per mail til låshuset med bryggeringangen@gmail.com på kopi for bekreftelse, og henter selv nøkkel og betaler.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Bryggerigangen Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Bryggerigangen Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78267363.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 ikke gjennomført overdragelse av noen boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- 2021-2022: Utskifting av 102 vinduer
- 2024: Rehabilitering av fasade og utbedring av fasadeskade fra Iduns gate under karnapp til andel 7
- 2024: Utskifting av tak og ombygging av karnapp for andel 7
- 2024: Utskifting og tilkobling av nye selvregulerende varmekabler til alle takrenner, nedløp og sluk takterasser til andel 7 og andel 14.
- 2026: Reparasjon av vannrør for boder i oppgang A samt installasjon av lengre varmekabel.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 9 styresaker.

På grunn av endringer i styrets sammensetning, har styret i hovedssak konsentrert seg om løpende oppgaver som kontroll av brannvarslingsanlegg, bytte av internettleverandør, samt noe vedlikehold, forberedelser av ordinær generalforsamling og dugnader.

19.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Bryggerigangen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 411 860	1 207 900	1 411 892	1 411 892
Sum		**1 411 860**	**1 207 900**	**1 411 892**	**1 411 892**
Sum		**1 411 860**	**1 207 900**	**1 411 892**	**1 411 892**
Forretningsførsel og revisjon	2	73 012	80 385	79 500	77 300
Lønn og honorar	3	57 050	57 050	57 050	57 050
Vedlikehold	4	80 974	3 861 692	170 000	190 000
Eksterne tjenester	5	0	24 298	7 500	5 000
Kabel-tv og bredbånd		94 568	93 694	96 500	109 570
Forsikring		157 823	132 210	141 500	173 500
Kommunale avgifter		231 113	213 422	239 500	262 200
Brensel og strøm		93 640	70 403	75 000	90 000
Andre driftsutgifter	6	6 167	10 235	10 000	12 200
Tap o.l		-20 741	0	0	0
Sum		**773 606**	**4 543 389**	**876 550**	**976 820**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**638 254**	**-3 335 489**	**535 342**	**435 072**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**638 254**	**-3 335 489**	**535 342**	**435 072**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	27 312	52 538	0	0
Rentekostnad	8	474 483	366 009	481 960	433 496
Andre finansposter	9	12 546	10 348	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-434 625**	**-303 123**	**-481 960**	**-433 496**
Årsresultat	**10**	**203 629**	**-3 638 612**	**53 382**	**1 576**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-128 116	-5 130 377	-114 287	-88 808
Opptak lån		0	8 563 285	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**75 513**	**-205 704**	**-60 905**	**-87 232**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	3 665 626	3 665 626
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 665 626**	**3 665 626**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	13	202 973	175 043
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		669 460	734 396
Innestående på særvilkår	14	13 005	15 047
Sum omløpsmidler		**885 438**	**924 486**
SUM EIENDELER		**4 551 064**	**4 590 112**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	1 600	1 600
Annen egenkapital 1.1		-4 980 076	-1 341 464
Årets resultat	10	203 629	-3 638 612
Sum egenkapital	**16**	**-4 774 846**	**-4 978 476**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	8 407 602	8 535 718
Borettsinnskudd	18	786 400	786 400
Sum langsiktig gjeld		**9 194 002**	**9 322 118**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 028	7 028
Gjeld til forvaltningsklient		343	343
Leverandørgjeld		99 269	211 516
Skyldig off. myndigheter		19 850	21 900
Påløpne renter		2 419	2 682
Annen kortsiktig gjeld		3 000	3 000
Sum kortsiktig gjeld		**131 908**	**246 469**
Sum gjeld		**9 325 910**	**9 568 587**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 551 064**	**4 590 112**

Oslo 31.12.25
Styret i Bryggerigangen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Robin Lundh	Kristian Fjellanger	Hanna Lejon
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	815 640	808 932	815 645	889 588
3607 Renter og avdrag	596 220	398 968	596 247	522 304
Sum	**1 411 860**	**1 207 900**	**1 411 892**	**1 411 892**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 250	6 250	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar	55 716	56 826	58 000	58 800
Annen regnskapsførsel	8 046	17 309	15 000	11 500
Sum	**73 012**	**80 385**	**79 500**	**77 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**57 050**

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke OTP pliktige.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	3 735 487	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	67 825	125 875	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 149	330	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	170 000	190 000
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	0	0
Sum	**80 974**	**3 861 692**	**170 000**	**190 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6725 Juridisk rådgivning	0	17 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	6 798	7 500	5 000
Sum	**0**	**24 298**	**7 500**	**5 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 200
7720 Generalforsamling / årsmøte	1 130	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 837	2 776	0	0
7772 Andre gebyrer	0	500	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	743	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	4 086	10 000	10 000
Sum	**6 167**	**10 235**	**10 000**	**12 200**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	27 312	52 279	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	259	0	0
Sum	**27 312**	**52 538**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1636.89.60458	474 483	169 000	481 960	433 496
8146 Lånenr 1636.37.61147	0	195 891	0	0
8159 Andre rentekostnader	0	1 117	0	0
Sum	**474 483**	**366 009**	**481 960**	**433 496**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	12 546	10 348	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	**12 546**	**10 348**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**678 017**	**883 721**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	203 629	-3 638 612
Opptak av langsiktig lån	0	8 563 285
Avdrag langsiktig lån	-128 116	-5 130 377
B. Årets endring i disponible midler	**75 513**	**-205 704**
C. Disponible midler 31.12	**753 530**	**678 017**

Note 11 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 07.07.1977, og anskaffelseskostnaden var kr 3.665.625,87. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 665 626
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 665 626
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 665 626
Antatt levetid i år :	

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	89 983	78 912
1749 Forskuddsbetalte kostnader	112 990	96 131
Sum	**202 973**	**175 043**

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 12 800 bundet skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 16 andeler a kr 100,-

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av tak forgård og bakgård, samt utbedring av fasade.
Lånenummer:	**16368960458**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	8 563 285
Lånesaldo 01.01:	8 535 718
Avdrag i perioden:	128 116
Lånesaldo 31.12:	**8 407 602**
Saldo 5 år frem i tid:	7 676 575

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368960458	1	796 601	796 601
	1	761 966	761 966
	3	562 816	1 688 448
	1	545 498	545 498
	2	528 181	1 056 362
	3	502 205	1 506 615
	3	476 229	1 428 687
	1	363 666	363 666
	1	259 761	259 761

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 3.665.626,-

Note 18 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 3 665 626.

Resultat og balanse med noter for Bryggerigangen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryggerigangen Borettslag

Styreleder	Robin Lundh (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Hanna Lejon (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Kristian Fjellanger (sign.)	19.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Bryggerigangen Borettslag**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bryggerigangen Borettslag** som viser et **overskudd** på **NOK 203 629.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslaget finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 16. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 0f9a405e-2b31-4f95-a9d4-664405519c209

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 22. juni 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 0f9a405e-2b31-4f95-a9d4-664405519c209

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 0f9a405e-2b31-4f95-a9d4-664405519c209

Document ID: 0f9a405e-2b31-4f95-a9d4-66440519c209

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bryggerigangen Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 19:00 - i Bryggerigangen Borettslag.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Bryggerigangen Borettslag

1.1 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Møte ble varslet på e-post 9. februar og innkalling og sakliste ble sendt ut 20. april 2026, i henhold til vedtektene.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Robin Lundh ble valgt som møteleder.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Kristian Fjellanger ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Amanda Hopen og Eystein Waade valgt.

1.4 Opptak navnefortegnelse

Eystein Waade, andel 2 (Fullmakt for Aleksander Hyggen Haarstad, andel 3)

Sanne Margrethe Solberg-Jünge, andel 15

Jon Ove Steihaug, andel 7 (fullmakt for Truls Lejon, andel 6)

Amanda Bjune Hopen, andel 5

Gine Anita Lundh, andel 9

Oskar Otterstrøm, andel 16

Ingvild Wangen, andel 13

Kristian Fosse Fjellanger, andel 14 (fullmakt for Maren Amundsen, andel 11)

Robin Lundh, styreleder

Vedtak:

Til stede var 8 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

Til neste genralforsamling skal årsmeldingen inneholde noe om det seriekoblede brannvarslingssystemet, slik at nyinnflyttede blir orientert om systemet.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Styrelder gikk gjennom regnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet er ikke sendt ut før møte. Beboerene har en uke på å komme med innsigelser. Om det ikke er innsigelser, blir årsregnskapet ble godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen tas til orientering.

Vedtak:
Revisjonsberetningen er ikke sendt ut før møte. Beboerene har en uke på å komme med innsigelser. Om det ikke er innsigelser, blir revisjonsberetningen tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Før ekstraordinær generalforsamling og endringer i styret, ble budsjettet for 2026 vedtatt.

Styret vil gjennomgå budsjettet under generalforsamlingen.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering. Budsjettet skal sendes ut til beoboerene.

Styret skal på neste generalforsamling legge frem en økonomisk strategi for å sikre at borettslaget har en sunn økonomi og er i balanse.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret ønsker å frasi seg honorar for 2025 og legge beløpet til egenkapitalen.

Vedtak:
Styrehonorar for 2025 legges til egenkapitalen. Styrehonorar for 2026 blir på 50.000 kroner.

4. Orientering

4.1 Arbeidet med ny nettleverandør

Orientering under møte

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Ventilering i leiligheter

I fjor fikk vi en gratis befaring fra Miljøteknikk over ventilasjonsanlegget i gården. Dette kom som følge av klager på ventileringen i oppgang C der baderomskanalene blåser luft inn istedenfor å suge ut. Miljøteknikk gjennomgikk ventileringen i ulike leiligheter i to oppganger og undersøkte også kjelleren og loftet.

I begge kjellerene ble det funnet mye avfall i ventilasjonskanalene. I en loftbod på bakgården ble det funnet flere hull i rørene. I en leilighet ble det observert sopp ved ventilasjonskanalen og i en annen fuktskader og luft som ble presset inn i baderommet istedenfor å bli sugd ut.

Styret vil gjerne påminne alle andelseiere om at endringer mot fellesanlegg må bli godkjent av styret først. Under dette faller også ventilasjonskanalene, da en endring i en leilighet kan få følger for alle leilighetene knyttet til samme anlegg.

Utredning av anleggets kvalitet ble til dels avbrutt av endringer i styretsammensetningen men pågår fortsatt.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Diskusjonssaker

5.1 Avfall i ventilasjonssjaktene

Ref. punkt 4.2 så er det avdekket at ventilasjonssjaktene har mye avfall som i noen tilfeller hindrer at sjakten kan lukkes igjen. Dette bidrar til:

- Dårligere trekk i ventilasjonen da trykket blir feil
- Fare for skorsteinseffekt ved brann i kjeller
- Større sjanse for frostskade om kald luft trekkes inn i kjelleren
- Ynglesteder for skadedyr og fare for sopp

Dette er et problem som må adresseres. For å fordele arbeidet og skape litt positiv eierskapsfølelse for bygget så foreslår styret å fordele ryddingen av ventilasjonskanaler på hver oppgang. Dette bidrar også til å holde vedlikeholdsutgiftene nede. Alternativet er at arbeidet blir satt på anbud.

For de som kan å bidra må man ha maske mot fint støv (P3-filter), hansker for å beskytte hender samt øyebeskyttelse. Dersom man trenger utstyr, vil styret besørge dette. Styret vil kunne bistå med spørsmål vedrørende arbeidet for de som ønsker å bidra.

Vedtak:

Styret kaller inn til dugnad på dette før sommeren. Borettslaget skaffer det nødvendige utstyret til dette arbeidet. Om det lar seg gjøre samtidig, skal det også ryddes i fellesområdene.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Ingen vedtak

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Hannah Lejon

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Kristian Fjellanger

Vedtak:

Amanda Hopen blir valgt til styremedlem frem til 1.september. Da blir det ekstraordinær generalforsamling for å ha suppleringsvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Amanda Hopen

Vedtak:

Sanne Margrethe Solberg-Jünge ble valgt til varamedlem til 1.september

6.4 Valg av valgkomite

For å sikre at vi har kandidater til verv til alle posisjoner i forkant av årsmøte, ønsker styret å innstille på at vi setter ned en valgkomite, som består av to personer. De har ansvar for å legge frem en innstilling på tillitsvalgte til årsmøte 2027.

Vedtak:

Valgkomitee som skal fungere frem til ekstraordinær generalforsamling er Oscar Otterstrøm (ansvarlig for å igangsette arbeidet) og Jon Ove Steihaug

Til ekstraordinær generalforsamlingen skal valgkomiteen legge frem forslag på:

1 styremedlem for 2 år

1 - 2 varamedlem (mer) for 1 år

2 personer til valgkomite

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl 21.04. Protokollen renskrives og sendes til protokollunderskrivere for godkjenning

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Robin Lundh (Ikke på valg)

Styremedlem: Kristian Fosse Fjellanger (ikke på valg)

Styremedlem: Amanda Bjune Hopen (Til og med 1.september)

Varamedlem: Sanne Margrethe Solberg-Jünge (Til og med 1.september)

Protokoll for Bryggerigangen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Robin Lundh (sign.)	10.05.2026
Sekretær	Kristian Fjellanger (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Amanda Bjune Hopen (sign.)	10.05.2026
Protokollvitne	Eystein Waade (sign.)	17.05.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling

Til andelseiere i Bryggerigangen Borettslag

Styret i Bryggerigangen Borettslag kaller inn til ekstraordinær generalforsamling.

I innkallingen finner du sakslisten og nærmere informasjon om sakene som skal behandles.

Dato: torsdag 27.08.2026
Tid: 19:30
Møteform: digitalt møte via / fysisk møte på Møtested er ikke fastsatt

Praktisk informasjon om møtet

Møtet gjennomføres fysisk på Møtested er ikke fastsatt.

Vi anbefaler at du møter noen minutter før møtestart, slik at vi får registrert deltakere og eventuelle fullmakter før møtet begynner.

Har du spørsmål om deltakelse eller gjennomføringen av møtet, kan du kontakte styret eller deres rådgiver i OBF.

- -

Kan du ikke delta?

Fullmakt

Du kan gi en annen person fullmakt til å møte og stemme på dine vegne. I *borettslag* kan man bare motta fullmakt for *én andel*.

Fullmakten gjelder for ekstraordinær generalforsamling i **Bryggerigangen Borettslag** torsdag 27.08.2026 og kan trekkes tilbake når som helst før eller under møtet.

Fullmakt til å møte og stemme på mine vegne gis til:

Navn på fullmektig: _____

Fullmaktsgiver / andelseier:

Navn: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

For å gjøre registreringen ved møtestart enklere, ber vi om at fullmakten sendes til Epost ikke angitt på forhånd.

Saksliste for ekstraordinær generalforsamling i Bryggerigangen Borettslag

1. Konstituering

1.1 Registrering av møtedeltakere og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører og protokollvitne

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Saker til behandling

2.1 Trappevask

2.2 Fordeling av utgifter som internett utenfor fordelingsnøkkel

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styremedlem

3.2 Valg av varamedlem

3.3 Valg av valgkomite

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bryggerigangen Borettslag torsdag 27.08.2026 kl. 19:30 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Registrering av møtedeltakere og fullmakter

Vedtak:

Andel 1 - Yngve Rune Olsen
Andel 2 - Dorthea Lytskjold Engen
Andel 3 - Aleksander Hyggen Haarstad
Andel 4 - Magnus Knutsson
Andel 5 - Ludvig Bjune Hopen (fullmakt Amanda Bjune Hopen)
Andel 6 -Jon Ove Steihaug med fullmakt fra Truls Lejon
Andel 7 - Jon Ove Steihaug

Andel 9 - Robin Lundh stiller med fullmakt for Gine Anita Lundh Ugyldig, se merknad i enden av dokumentet
Andel 10 - Robin Lundh stiller med fullmakt for Øystein Sannes
Andel 11 - Maren Bakke Amundsen
Andel 12 - Marte Oldeide
Andel 13 - Roger Gården
Andel 14 - Kristian Fjellanger
Andel 15 - Emil Massa Vasstrand
Andel 16 - Oskar Otterstrøm

Det var ved møtes start 14 av 16 andeler med stemmerett til stede i møte.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Robin Lundh ble valgt som møteleder

1.3 Valg av protokollfører og protokollvitne

Vedtak:

Kristian Fosse Fjellanger ble valgt som referent.

Yngve Rune Olsen og Oskar Otterstrøm ble valgt som protokollvitner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Godkjenning av innkalling:
Varsel om den ekstraordinære generalforsamlingen ble sendt ut 8.juli og endelig innkalling ble sendt ut 24.08.2026, noe som er i tråd med vedtektene.

Godkjenning av sakliste:

1. 1. Det har etter varselet ble sendt ut, kommet et tilbud til borettslaget om trappevask. Styret ønsker å forankre dette i et vedtak på generalforsamlingen. Styret ber derfor om at denne saken legges til på saklisten.
   2. Det har også blitt vurdert å endre fordeling av utgifter tilknyttet internett nå som ny leverandør har blitt valgt. Styret ber også om at denne saken legges til på sakslisten.

2. Saker til behandling

2.1 Trappevask

Styret har fått et tilbud fra en beboer om å utføre trappevask **jevnlig** (som også inkluderer vinduskarmer i oppganger). I utgangspunktet vil da trappene vaskes 2 ganger i måneden i vinterhalvåret og en gang i måneden i sommerhalvåret.

Trappeoppgangene har tidvis vært ganske skitne og det er et behov for å få en ordning for vask. Tilbudet ligger på 180 kroner per husstand i måneden, noe som er betraktelig billigere enn et profesjonelt firma. Utgiften vil bli lagt på felleskostnadene. Dersom generalforsamlingen vedtar at dette er en løsning vi går for, vil det ikke kunne være mulig å reserve seg mot ordningen.

Forslag til vedtak:

Styret gis tillatelse om å inngå en avtale med vask av oppgang utført av beboer Meili Steihaug, som vil øke felleskostnadene med 180 kroner i måneden per enhet. Det vil ikke være mulig å reservere seg mot utgiften.

Etter diskusjoner i møte, ble det foreslått justeringer i det opprinnelige forslaget og følgende forslag ble enstemmig vedtatt i møte.

Vedtak:

Styret gis tillatelse om å inngå en avtale med vask av oppgang utført av beboer Meili Steihaug, som vil øke felleskostnadene med inntil 200 kroner i måneden per enhet. Det vil ikke være mulig å reservere seg mot utgiften.

2.2 Fordeling av utgifter som internett utenfor fordelingsnøkkel

Det har tidvis vært forslag om å endre hvordan utgifter som internett beregnes for hver enkeltandel. Dette har til nå blitt beregnet ut ifra fordelingsnøkkelen, som til dels er basert på eid areal i borettslaget. Forslag som har kommet inn er å fordele dette likt uavhengig av fordelingsnøkkel. Grunner gitt til å endre dette er at en avtale fra leverandør av internett/TV er allerede basert på antall enheter, og at hver andel får samme tjeneste uavhengig av areal. OBF har kommentert at dette er i praksis vanskelig for dem å utføre i deres system. Styret ber derfor om et mandat til å gjennomføre en endring i samarbeid med forretningsfører.

Vedtak:

Saken ble trukket i møte. Saken vil komme opp på et senere møte, der man skal behandle

en helhetlig fordelingsnøkkel på de ulike fellesutgiftene i borettslaget.

Ved en feil ble det registrert to fullmakter på styreleder. Da dette er i strid med borettslagsloven § 7-3, er den ene fullmakten strøket fra den endelige stemmeopptellingen. Denne endringen har ingen betydning for utfallet da sakene som ble stemt over ble enstemmig vedtatt.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1 Valg av styremedlem

Vedtak:
Maren Amundsen ble valgt for 2 år

3.2 Valg av varamedlem

Vedtak:
: Magnus Knutsson ble valgt for 1 år

3.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Oskar Otterstrøm og Jon-Ove Steihaug ble valgt inn i valgkomiteen.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

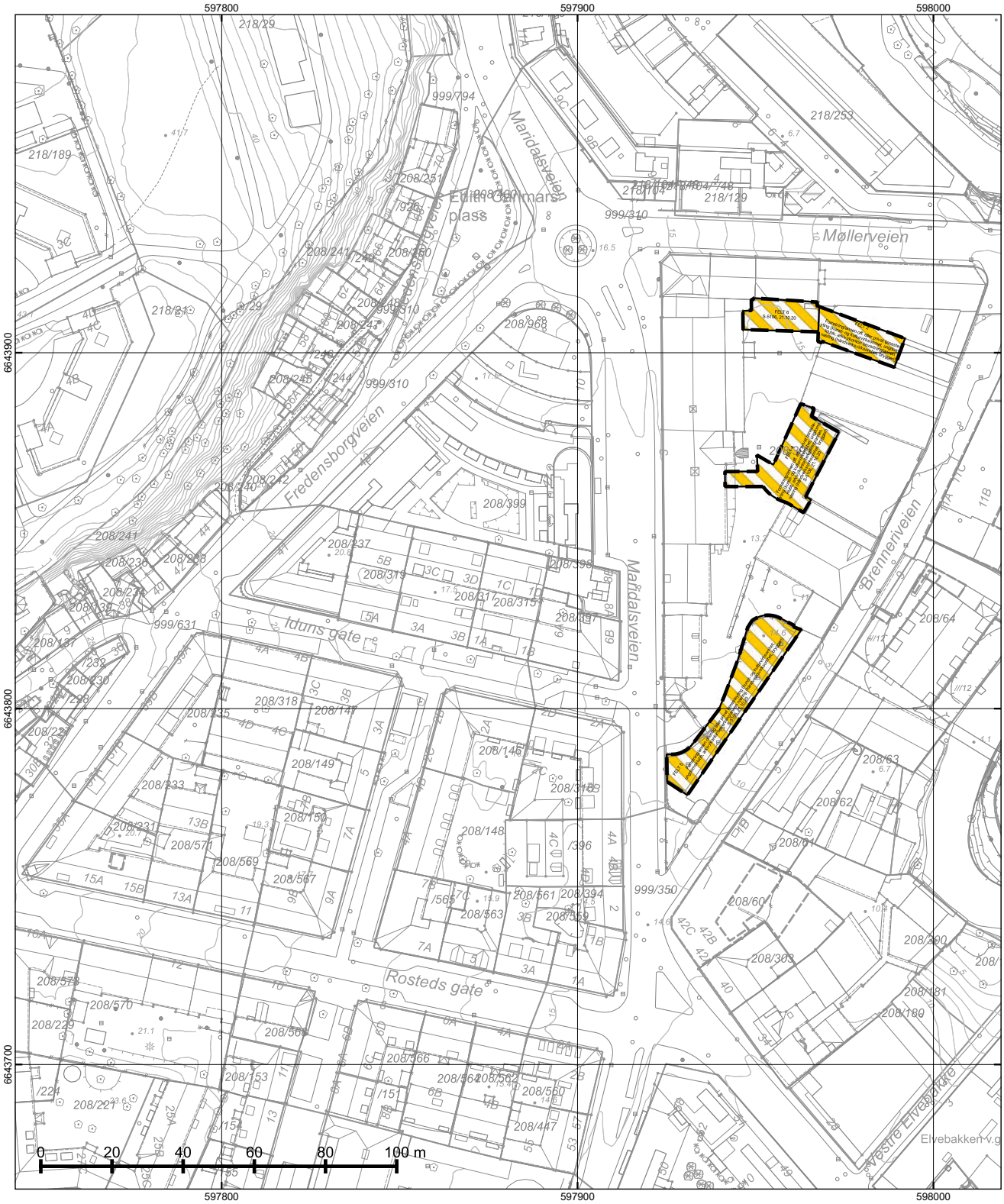
Vedtak:
Protokollen ble gjennomgått og godkjent.

Protokoll ekstraordinært møte for Bryggerigangen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryggerigangen Borettslag

Rolle	Navn	Dato
Protokollvitne	Yngve Rune Olsen (sign.)	07.10.2026
Protokollvitne	Oskar Otterstrøm (sign.)	12.10.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

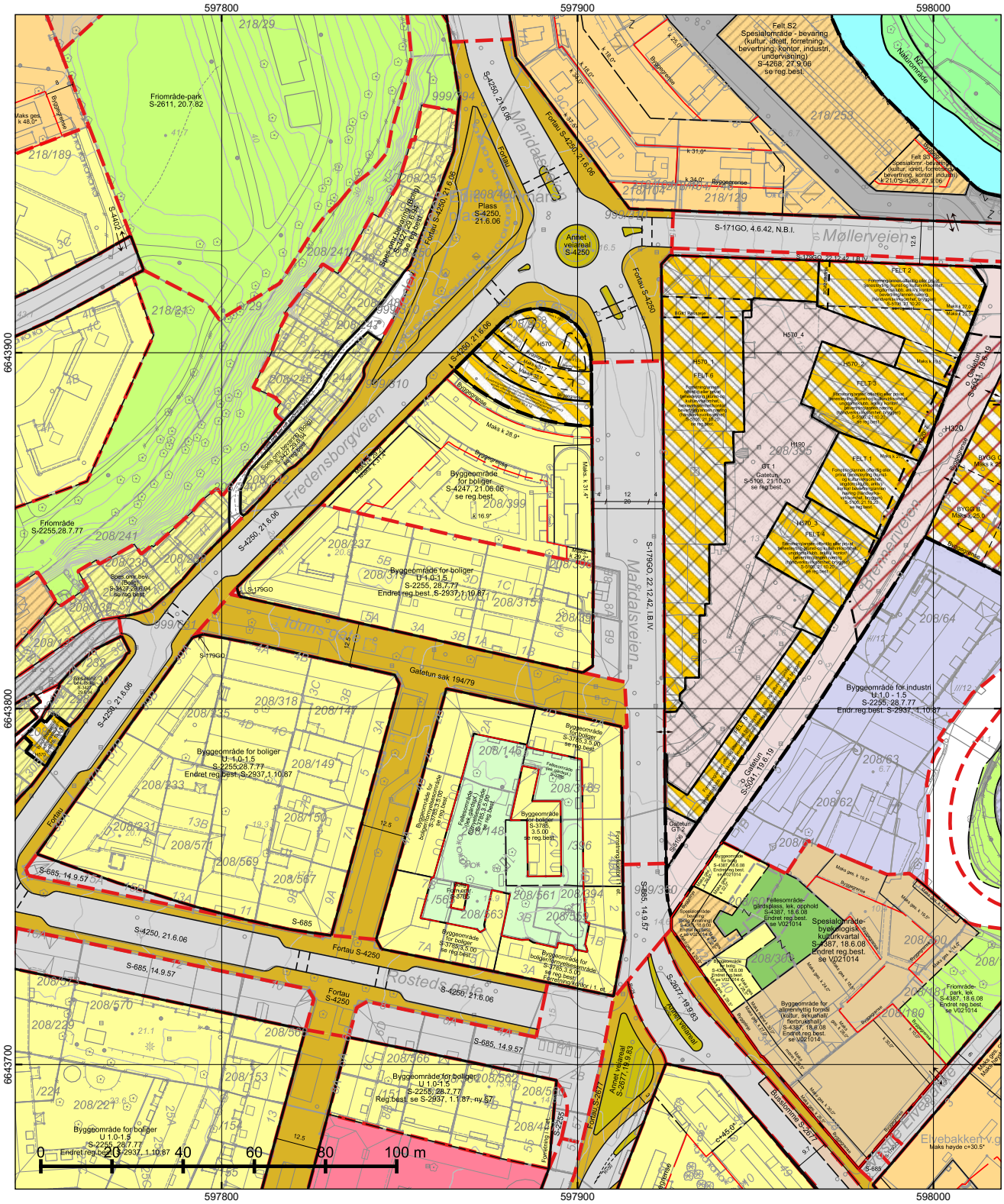
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164230/ 86541594
Deres ref.:
Adresse: Iduns gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/315

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

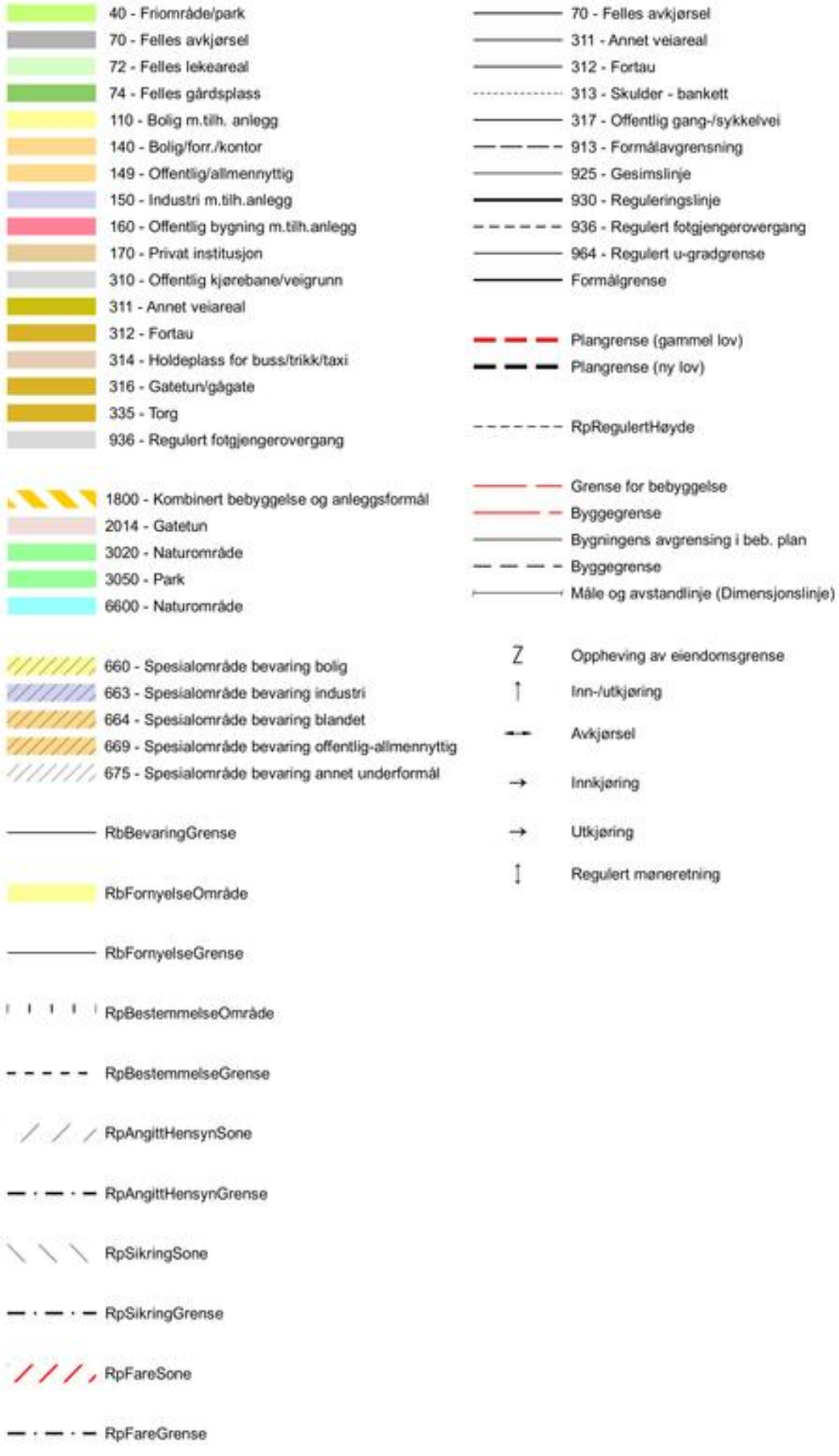
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

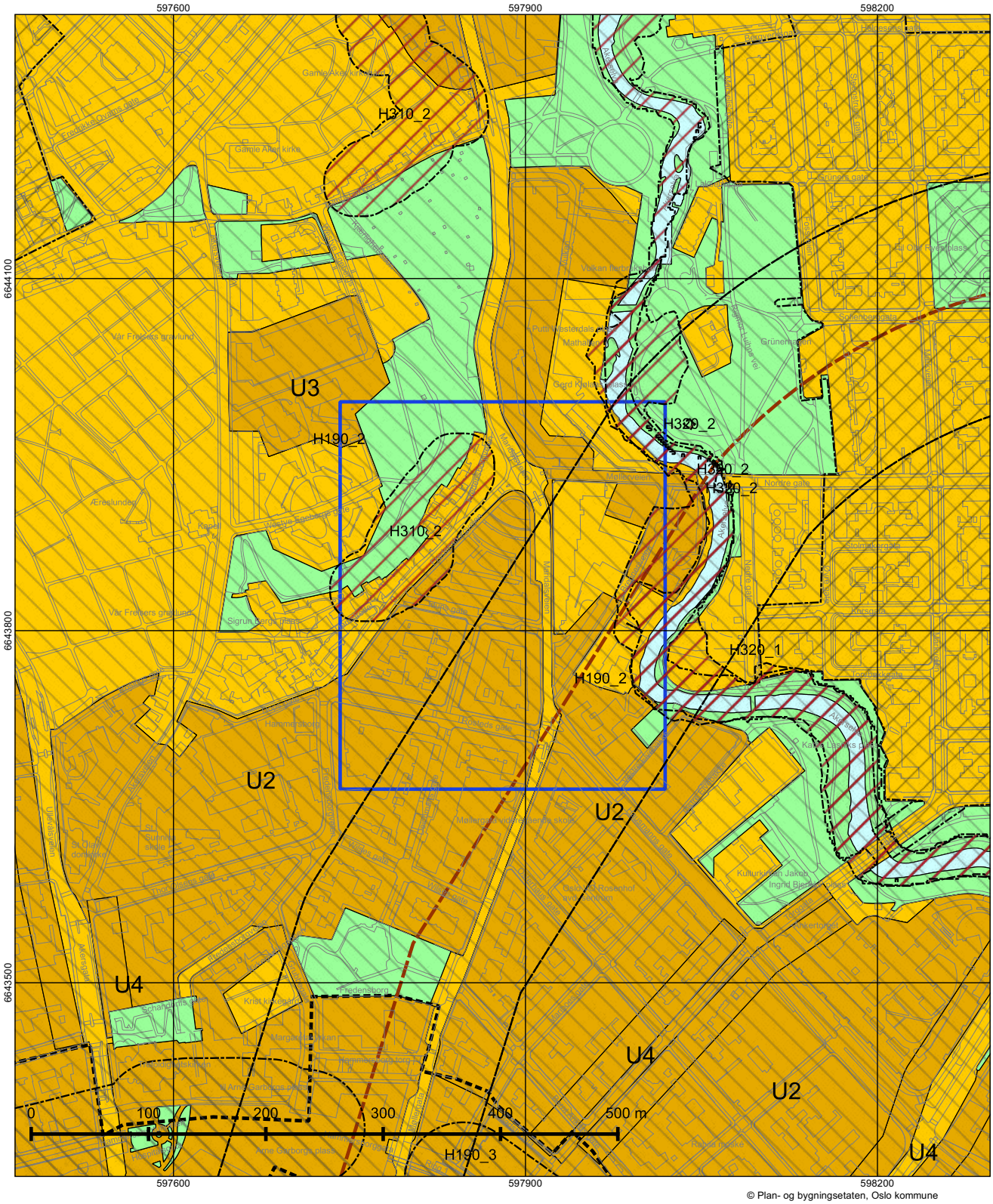
PlottID/Best.nr: 164230/ 86541594
Deres ref.:
Adresse: Iduns gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/315

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164230/86541594
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

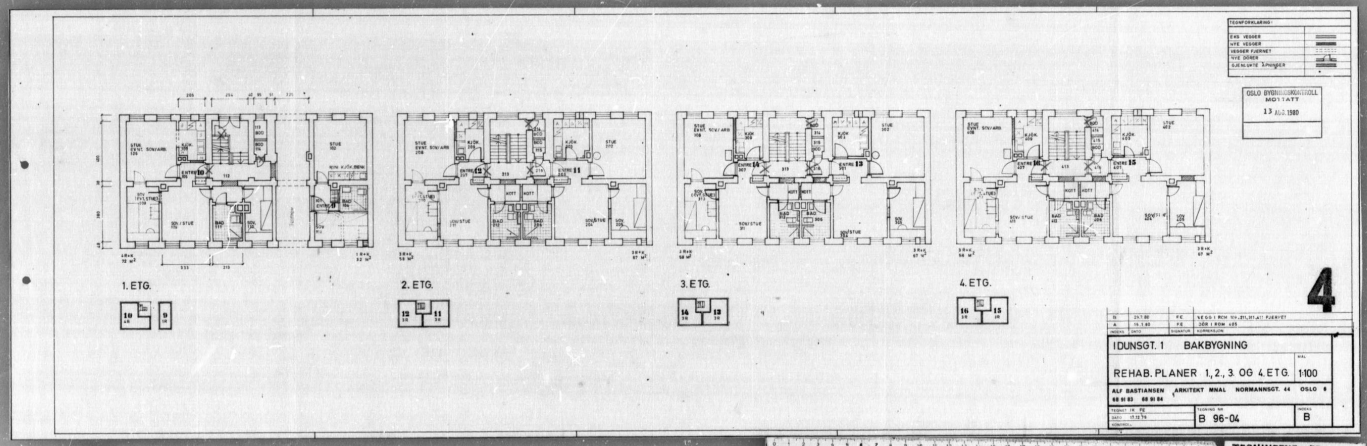
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

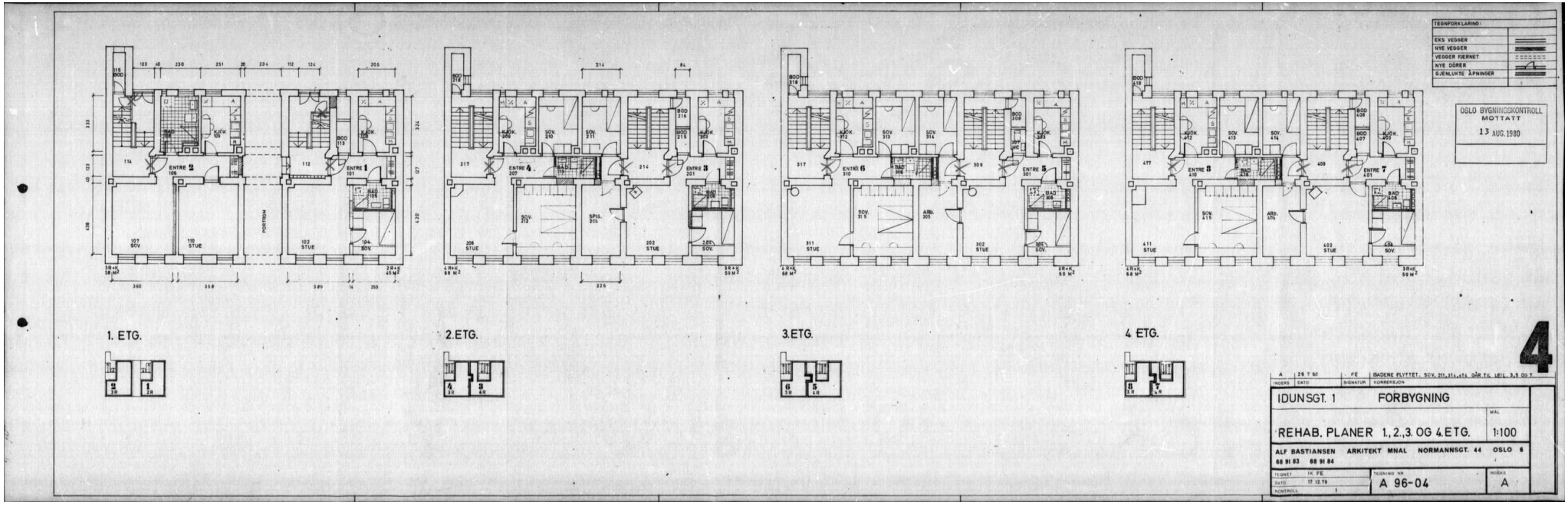
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

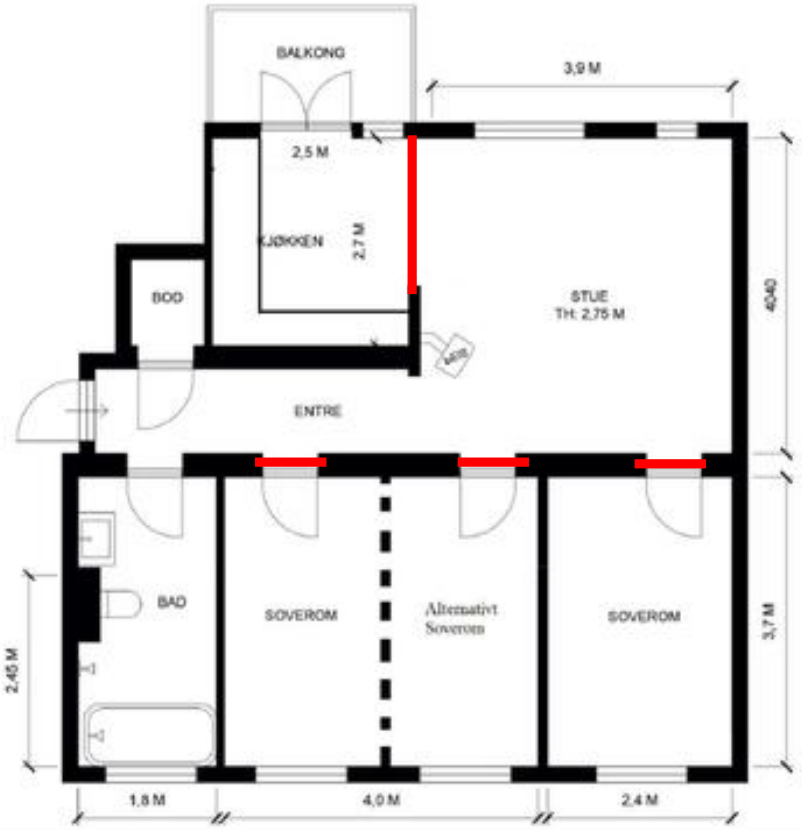
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



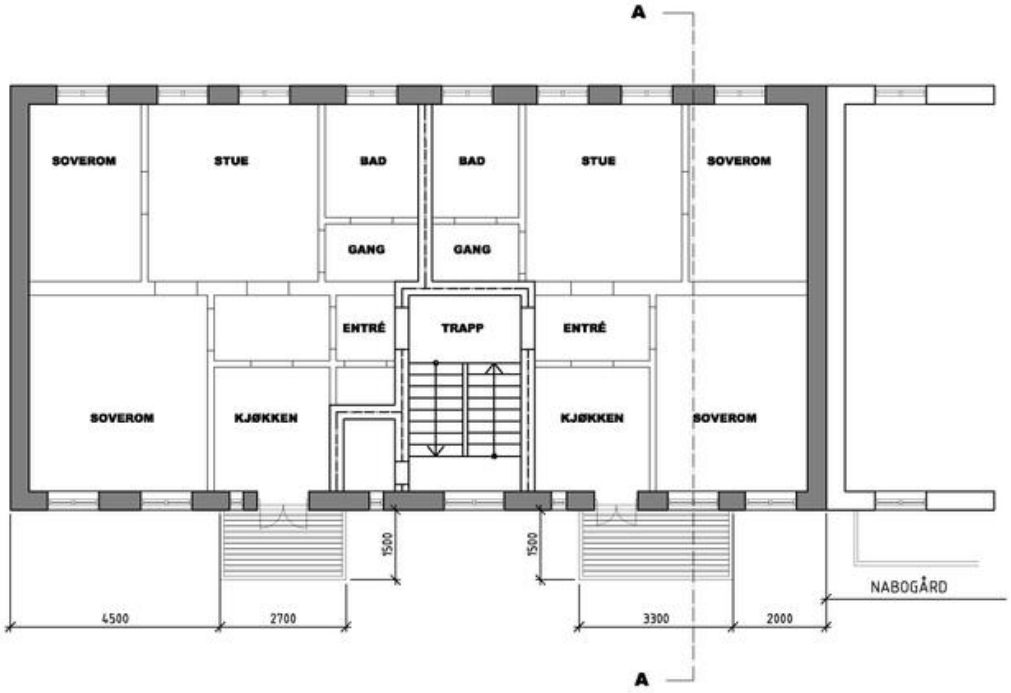

1. ETG.
2. ETG.
3. ETG.
4. ETG.
4
IDUNSGT. 1 BAKBYGNING
REHAB. PLANER 1, 2, 3 OG 4. ETG.
1:100
ALF BASTIANSEN ARKITEKT MNAL NORMANNSGT. 44 OSLO 6
B 96-04
B
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X


1. ETG.
2.ETG.
3.ETG.
4 ETG.
TEGNFORKLARING:
EKS VEGGER
NYE VEGGER
VEGGER FÆRNET
NYE DØRER
GJENLUKTE ÅPNINGER
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 AUG. 1980
4
IDUNSGT. 1
FORBYGNING
REHAB. PLANER 1.,2.,3. OG 4.ETG.
1:100
ALF BASTIANSEN ARKITEKT MNAL NORMANNSGT. 44 OSLO 6
68 91 83 68 91 84
TEGNET IK FE
DATO 17.12.79
A 96-04
A



Ny bærebjelke

Tiltakshaver:	Prosjekterende	Tiltaket gjelder:	Tegning:	Målestokk:	Dato:
Øystein Sannes	ØS Konsult as Org nr 989193139	Iduns gate 1c, 0178 Oslo Gbnr: 208/315	Nytt plan med bærebjelker		03.02.2022



A	REVIDERING AV BALKONGER	12.01.2018	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	IDUNS GATE 1			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2			
Originaldato: 12.06.2017	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon: A
Tegningsnr: B1724-01				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Hermed V. D. J.-No. 84/91. Anmeldte Bilag.
og 6 Tegninger.

670 - 91. 701/91.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af Stuehus- og Bygninger

for Matr.-No. 1 paa Bryggerigangen.

Indleveret 11 April 1891. Attesteret 28. 4. 92.

Overrækkes den ærede Sundhedskommission. Præsidenten for vedkommende i Byrådet. Stadsingeniøren til Behandling Ordnet til Approbation.

Christiania den 11 April 1891.

Chr. Smith

113/91

Bygningsnævnets Præsident.
Med anbefalende Bemærkninger
Christiania 13/4 91

133/91

Taget til Efterretning.
d. 15/4 91.

Theodor Gallis.

438 - 91 I.

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

Christiania 15de April 1891

16/4 91.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 16 paabudne Bestemmelser vedlagges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 17de April 1891

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2022
	202210942 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Philip Gjerde	

Adresse:	IDUNS GATE 1B	Eiendom:	208/315/0/0
Tiltakshaver:	Oskar Otterstrøm	Søker:	ØS KONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Iduns gate 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 01.11.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210942			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		19.07.2022	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Philip Gjerde - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Oskar Otterstrøm, Iduns gate 1 B, 0178 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.08.2022
Øistein Skyberg	202201965 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse: IDUNS GATE 1C
Tiltakshaver: Øystein Sannes
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/315/0/0
Søker: ØS KONSULT AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Iduns gate 1 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltak i bærekonstruksjon, mottatt 24.08.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202201965			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan av leilighet		03.02.2022	1/7

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202201965	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
910209205 ASPLAN VIAK AS	KONT: Kontroll av statiske beregninger og utførelse, Tiltaksklasse 2
915526055 MARIUS SNEKKER OG VEDLIKEHOLD AS	UTF: Installasjon av metall- og betongkonstruksjon, Tiltaksklasse 2
989193139 ØS KONSULT AS	SØK: Hele tiltaket, Tiltaksklasse 1 PRO: Konstruksjonssikkerhet og beregninger, Tiltaksklasse 2

Utgåtte ansvarsretter

Følgende foretak har utgått ansvarsrett i tiltaket, sak 202201965	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
989193139 ØS KONSULT AS	UTF: Installasjon av metall- og betongkonstruksjon, Tiltaksklasse 2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Øystein Sannes, Iduns gate 1 C, 0554 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 27.03.2019

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201713589-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	IDUNS GATE 1 C-D	Eiendom:	208/315/0/0
Tiltakshaver:	BRYGGERIGANGEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Iduns gate 1 C-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 22.03.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201713589			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	20.06.2017	1/10
Plan 3 etasje	B1724-02	12.06.2017	1/16
Plan 4 etasje	B1724-03	12.06.2017	1/17
Snitt A-A	B1724-05	12.06.2017	1/18
Plan 2 etasje	B1724-01	18.01.2018	4/4
Fasade	B1724-04	18.01.2018	4/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BRYGGERIGANGEN BORETTSLAG, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
bryggerigangen@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Horsiebsgate 19[22] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing leiligheter, innredn. bad og w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Idunsgate 1 bakbygning		80/485

Byggherre

Bryggerigangen BRL
v/ A. Rolland
Idunsgate 1
OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjærve
Klingenbergaten 5
OSLO 1

PM3/BS

Dato
1.september 1982.

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

For byggningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

NH. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *1: 3060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing leiligheter, innr. bad og w.c.m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Iduna gate 1 forbrenning		80/486

Byggherre

Bryggerigangen BNL
v/A. Rolland
Idunsgate 1
OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjerve
Klingenberggaten 5
OSLO 1

Deres PMB/BS

1.september 1982

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

For byggingssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SM. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XI] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredn. del av leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Iduns gate 1		86/151

Byggherre
John Persen
Iduns gate 1

0178 OSLO 1

Ansvarshavende
Tømmerm. Knut Kraft
Nedre Kaldbakkvei 6

0950 OSLO 9

THE/bs

Dato 16.8.89.

Meldt CAP F 21/8-89

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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

SH C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. leilighet på del av loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Iduns gate 1		85/6077

Byggherre

Brl. Iduns gate 1
v/Bernadette Christensen
Iduns gate 1

0178 OSLO 1

Ansvarshavende

Tømmerm. Helge Guldbrandsen
Jomfrubråtveien 46 A

1179 OSLO 11

THE/tfn
Dato 28.mars 1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16. ANDVORD

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

N.D. 735/38

Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 1 Iduns gate.

Innlevert 3. mai 1938. Attestert

Ferdig attestert 10.2.1940

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 4-5-1938.

L. Thrane

GM/VW.

Ad: 1 Idunsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Rummene må opvarmes i den kolde årstid.

De gamle binger må rengjøres og desinfiseres.

Forøvrig må regler for innredning av W.C. rum følges.

Oslo helseråd den 10. mai 1938.

Efter bemyndigelse

Carl Flem

11 MAI 1938

M.d. til innstilling.

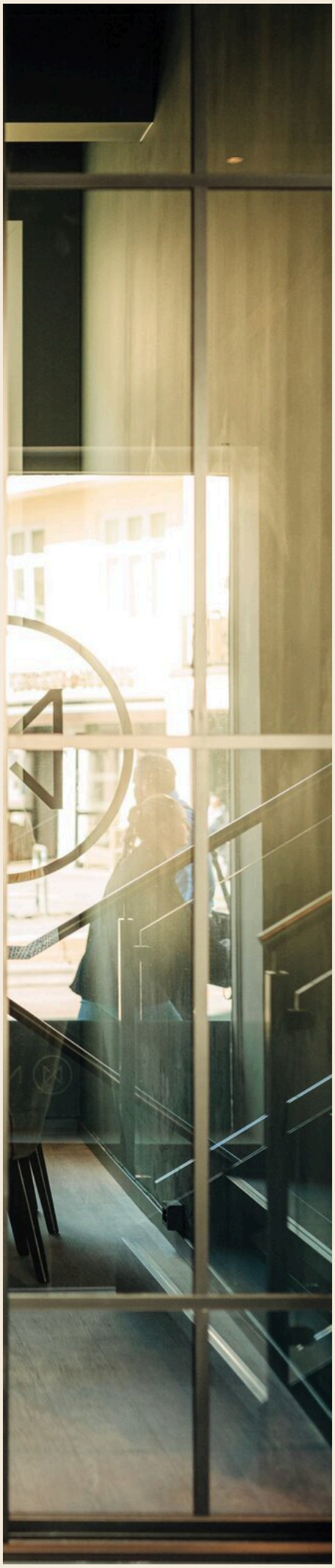
Oslo 12. mai 1938. L. Thrane

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 5-0342/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Iduns gate 1C, 0178 OSLO

Matrikkel: Gnr 208, bnr 315 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik St. Hanshaugen **Saksbehandler:** Kristoffer Mjåtveit **Telefon:** 976 41 966 **E-post:** k.mjaatveit@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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