

Iduns gate 5A



Velkommen til

Iduns gate 5A



Salgsoppgaven produsert 20. mai 2025

FREDENSBORG

Delikat 2-roms i klassisk bygård. Vesentlig oppgradert i nyere tid. Peis. Stukkatur & rosett. Tilbaketrukken beliggenhet

Prisantydning	5 750 000,-
Omkostninger	145 100,-
Totalpris	5 895 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 563,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Lise Kjær Hjelmseth
Telefon	924 51 249
E-post	l.hjelmseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Iduns gate 5A! Dette er en lys og klassisk 2-roms selveierleilighet i 3. etasje, sentralt beliggende på attraktive Fredensborg. Leiligheten har en urban beliggenhet med enkel tilgang til et bredt spekter av byens fasiliteter, inkludert treningssenter, dagligvarebutikk, restauranter og kollektivtransport - alt innen kort gangavstand.

- Klassisk bygård med vakre detaljer som stukkatur og rosett
- Vesentlig oppgradert i 2021 med blant annet nytt kjøkken, gulv og overflater
- Vender i sin helhet ut mot et skjermet indre gårdsrom og rolig sidegate
- Nye vinduet kommer - selger har allerde innbetalt ca. 250.000 kr for dette
- Generøs takhøyde og store vindusflater
- Delikate farge- og materialvalg
- Ingen forkjøps.
- Hyggelig peis
- TV/internett inkl.

Arealer og innhold

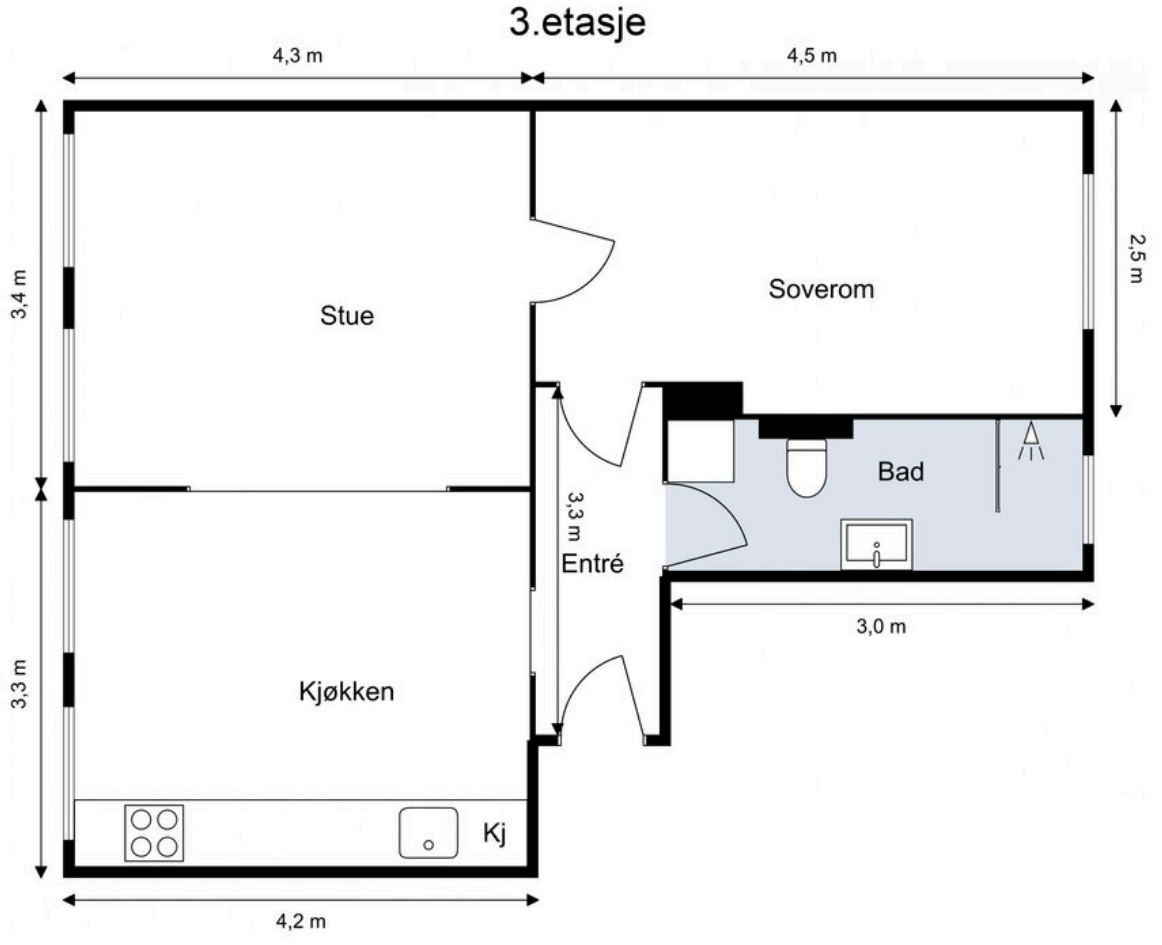
BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	58 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 53 kvm.

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

Iduns gate 5A, 0178 Oslo



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






















10TH MONTREUX
1976



































Vedlegg

Iduns gate 5A

Iduns gate 5A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 353 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**4 min** 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**6 min** 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**15 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**17 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**20 min** 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**5 min** 0.4 km
Edvard Munch videregående skol...	**8 min**

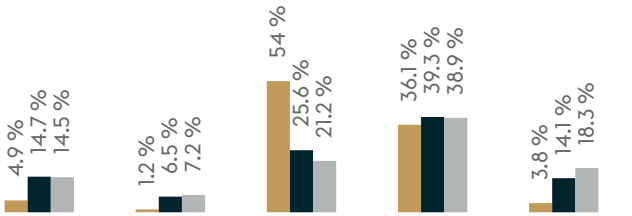
Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	**1 min** 0.1 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	**8 min** 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**16 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 1.3 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.3 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	**5 min** 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

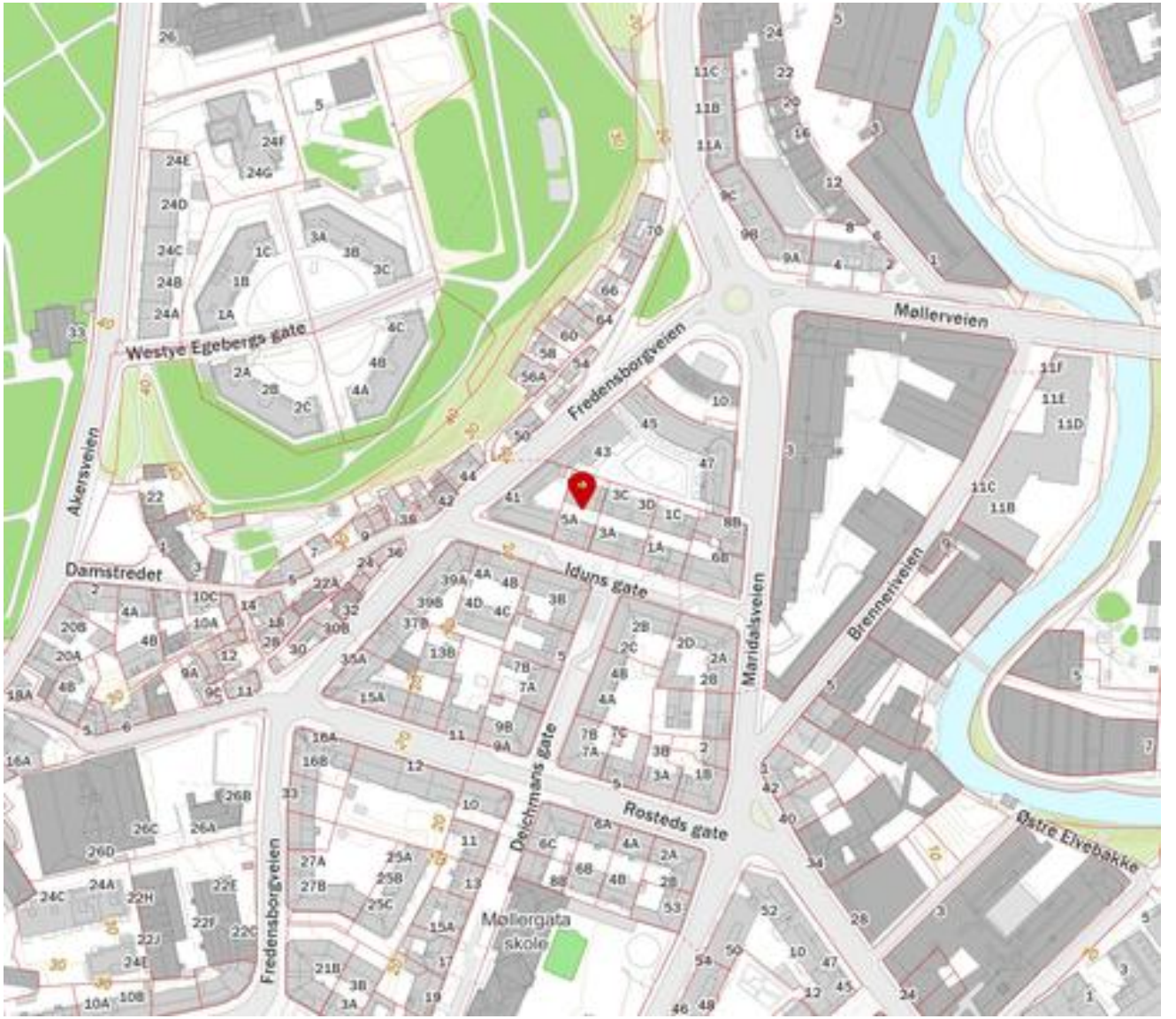
Sport

Vulkan squashhall	5 min
Elvebakken v.g. skole - flerak...	5 min
SiO Athletica Vulkan	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Iduns gate 5A , 0178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 319, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1025 **Referansenummer:** TW1713

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng **Vår ref:**

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 970

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1892. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Byttet plassering på soverom og kjøkken. Dermed nytt kjøkken. Utført av Oslo Entreprenør AS.
- Lagt nytt gulv.
- Ny baderomsinnredning.
- Ny varmtvannsbereder.
- Eier har malt alle overflater.
- Byttet alle stikkkontakter, trukket nye ledninger, ny kurs i sikringsskap m.m. Utført av Cabesa Elektro As.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1892. Antas fundamentert med steinblokker/mur til stedlige masser. Gulv av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon av tre, saltak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og trepanel. Vegger med malte plater, strie og trepanel. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,73 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med karbonfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring med rentbrennende ovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

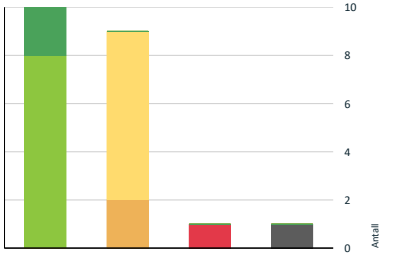
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Soverom og kjøkken har byttet plass.

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

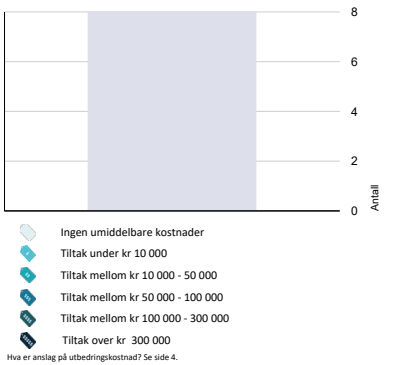
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1892

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1985.

- Eier opplyser om at det ble besluttet i årsmøte i 2024 at det skal byttes vinduer. Nåværende eier betalte sin andel i januar 2025 (250 000,-).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1892. Antas fundamentert med steinblokker/mur til stedlige masser. Gulv av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig med pusset fasade. Takkonstruksjon av tre, saltak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte plater og trepanel. Vegger med malte plater, strie og trepanel. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,73 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Rentbrennednde vedovn i stuen.

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

- Eier opplyser om at feiervesen hadde tilsyn vinter 2024, uten avvik.

Innvendige dører

Malte tredører. En glassdør til soverom

- Tredøren til soverommet har ikke låsekasse, låses med en bolteskåte i gangen.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør. Opplegg for vaskemaskin.

- I følge eier ble badet ble oppført i 2008 av Bademiljø Experten As (konkurs).

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Misfarging i fuger i dusjsonen. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. 48mm fall fra dørterskel til sluk, dette sluket er under innredningen. Dusjsonen har lokalt fall med 16 mm fall fra høyeste punkt til sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres avskalet flis ved innredningen og misfarging i silikonfuger. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent utførelse. Et plastsluk ved innredning, hjelpesluk av plast i dusjen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

Det er en åpen rørgjennomføring under innredning. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et tiltak kan være å forsegle åpningen rundt røret. Anbefaler bruk av dusjkabinett på bakgrunn av alder på membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon. Avtrekket sitter bak varmtvannsbereder i en lukket konstruksjon. Åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Avtrekksventilen sitter bak en lukket konstrukjson.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et tiltak kan være å lage luftespalte i platen som er montert i framkant av den lukkede konstruksjonen. Ved utskiftning av vinduer vil det være naturlig å montere vindu med luftespalte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med karbonfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kull/karbonfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kull/karbonfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen lufteluker i hverken vegg eller vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer oppgradering av ventilasjonen. Det vil være naturlig å montere vinduer med luftespalte ved utskiftning.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Plassert bak en avtagbar plate, men inspeksjonsluke på undersiden.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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?

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er felles brannvarslingssystem for bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

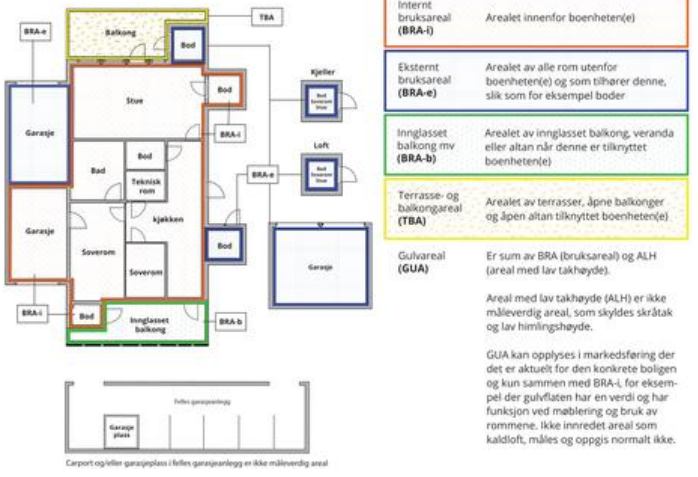
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	52	1		53	
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**6**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:
- En bod på ca. 1 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Soverom og kjøkken har byttet plass.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Monica Anett Dyrø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	319		9	466.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Iduns gate 5A, 0178 Oslo

Hjemmelshaver
Monica Anett Dyrø

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	15.05.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Iduns gate 5A , 0178 OSLO
Gnr 208 - Bnr 319
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dyrø, Monica Anett	9578-5999-4-1297945	2025-05-20 14:21:46

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0131/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Iduns gate 5A, 0178 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Monica Anett Dyrø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. august 2021

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: 6800280
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Entreprenør AS Montert baderomsinnredning, koblet til vann.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderoms Experten AS. Badet ble rehabilitert i 2008.

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: Kjelleren har økt brannmotstand med gipsplater i tak og trapp opp til trapperommet ved inngangsdør. Kontakt styret for mer info. Det ble opplyst ved kjøp i 2021 at røykkanal er rehabilitert med rør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja det har vært utført drenering. Kontakt styret for mer info.

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: Cabesa Elektro AS. Utført i august 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Cabesa Elektro AS august 2021.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: kontakt styret for info

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget loftsleiligheter i sameiet for noen år tilbake. Kontakt styret for mer info.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke behov for radonmåling for 3. etasje

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: Vinduene er fra 1985 og er besluttet ved vedtak på årsmøte at de skal byttes. Jeg betalte inn 250.000,- for dette i januar 2025.

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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? Måling gjort av takstfirma 2021 og 2025

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: heller motsatt, fellesutgiften reduseres med 700,- når kabeltv kobles fra. Skulle allerede vært gjort. Kontakt styret for når dette vil skje.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

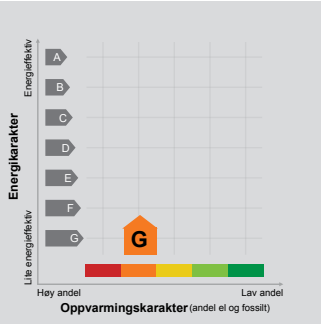
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0131/25

ENERGIATTEST

Adresse	Iduns gate 5A
Postnummer	0178
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-123255
Dato	20.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftthetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0131/25 . Vår ref.: 1113-1-09 Dato: 08.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Idunsgate 5
Organisasjonsnr:	982016290
Seksjonseier:	Dyrø, Monica Anett
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Idunsgate 5, 0178 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	208
Bnr.	319

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 560571.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje/biloppstillingsplass medfølger ikke leiligheten, parkering i gate. Mulig å leie i garasjeanlegget i Fredensborgveien 41. Dyrehold skal underrettes skriftlig til styret. Se vedlegg til husordensreglene. Ved utleie påløper det et flyttegebyr på kr 500,-. For mer informasjon om sameiet, sjekk deres hjemmeside: www.idunsgate5.no .

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 563,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	199,00	
Felleskostnader	3 687,00	
Kabel-tv	677,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	428,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	50 185,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nikolai Kristian Irgens, e-post: idunsgt5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1113
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. mai kl. 15:00 og lukker 18. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1113

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Egil Sæther er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1113 Styrets Arbeid 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Egil Sæther
- Ida Ræder Taraldsen

Styrets arbeid 2024 / 2025

Bytte av vinduer

Prosjektet med å bytte til nye vinduer i fasaden har tatt mye tid; med befaringer, oppmåling, anbud, sameiermøte og kontakt med aktuelle myndigheter. Så viser møte med Byantikvaren at tilbudet vi har vedtatt er vinduer som ikke vil bli anbefalt, og dermed muligens ikke godkjent av Plan- og bygningsetaten.

Dette er ikke avklart ennå, og styret jobber videre med sikte på å få de tilbudte vinduene godkjent.

Alternativt vil styret innhente tilbud på vinduer som oppfyller nye anbefalinger og legge dette frem for sameiet. Styret har vært i dialog med forretningsfører som anbefaler at innbetalt beløp til vinduer ikke betales ut igjen, men blir stående til nytt tilbud er vedtatt. Vi må være forberedt på en noe høyere pris på anbefalte vinduer, men også større mulighet for økonomisk støtte til å bytte.

Brannsikring

Brann- og redningsetaten kontrollerte gården høsten 2024 og påla kontroll av fyringsanlegg, dvs piper; og dette er gjennomført. Kontrollen viser avvik som vil bli lukket snarest.

Øvrig vedlikehold

Lys er byttet i oppgang A, lysrørene der var gått ut av produksjon. Ellers har styret jobbet med løpende vedlikehold gjennom året.

Renovasjon og Miljø

- Boligsameiet er med i Oslo Kommunes program for resirkulering og gjenbruk. Alle beboere oppfordres til å sortere avfall og benytte fargede søppelposer. Grønne og blå søppelposer deles ut gratis på Kiwi.
- Søppelcontainerne våre tømmes to ganger i uken, mandag morgen og fredag morgen. Hvis man har mye som skal kastes er det lurt å vente med dette til kvelden før tømming, slik at vi unngår søppelcontainere som renner over.
- Returpapir hentes på tirsdager
- Oslo Kommune har et returpunkt for glass- og metallemballasje i krysset Deichmansgate og Rostedsgate.
- Det er etablert en returstasjon for nærmest alle typer avfall i de gamle lokalene til bensinstasjonen som lå ved siden av Fredensborgveien 45, ved rundkjøringen. Returstasjonen har langåpent på torsdager. Denne er nylig gjenåpnet etter oppussing.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TBXGS-XCEB4-QILTJ-6ZUFS-VZDWM-V6M46

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5
ORG.NR. 982 016 290, KUNDENR. 1113

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 042 416	1 026 456	1 042 000	1 042 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 042 416**	**1 026 456**	**1 042 000**	**1 042 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 076	-5 000
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-5 489	-9 978	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 660	-85 145	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-17 730	-4 988	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-50 664	-31 300	-91 000	-91 000
Forsikringer		-169 809	-158 700	-175 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-187 109	-165 681	-191 000	-220 000
Energi/fyring		-33 982	-35 006	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 588	-165 468	-165 000	-172 000
Andre driftskostnader	9	-67 303	-63 535	-69 500	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-839 409**	**-760 875**	**-892 576**	**-971 000**
DRIFTSRESULTAT		**203 007**	**265 581**	**149 424**	**71 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 618	5 643	0	0
Finanskostnader		0	-2 527	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 618**	**3 116**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**210 625**	**268 697**	**149 424**	**71 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		210 625	268 697		

BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5
ORG.NR. 982 016 290, KUNDENR. 1113

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		233	4 968
Forskuddsbetalte kostnader		23 978	31 117
Driftskonto OBOS-banken		769 361	553 716
Sparekonto OBOS-banken		117 925	113 811
SUM OMLØPSMIDLER		**911 497**	**703 612**
SUM EIENDELER		**911 497**	**703 612**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		890 488	679 863
SUM EGENKAPITAL		**890 488**	**679 863**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 399
Leverandørgjeld		21 009	20 350
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 009**	**23 749**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**911 497**	**703 612**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Boligsameiet Idunsgate 5

Nikolai Kristian Irgens Ida Ræder Taraldsen Egil Sæther

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	787 812
Kabel-tv	162 480
Internett	47 760
Strøm/varmtvann	44 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 042 416**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 076**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 730
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 730**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 649
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-50 664**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-86 064
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-95 333
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-187 109**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 164
Renhold ved firmaer	-58 090
Andre fremmede tjenester	-488
Bank- og kortgebyr	-2 303
Velferdskostnader	-258
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-67 303**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 485
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
SUM FINANSINNTEKTER	**7 618**

Resultatanalyse 2024
Boligsameiet Idunsgate 5

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 042 416	1 042 000	-416	0 %
Sum driftsinntekter	**1 042 416**	**1 042 000**	**-416**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 076	-5 076	0	0 %
Styrehonorar	-36 000	-36 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 489	-8 000	-2 511	31 %
Forretningsførerhonorar	-89 660	-90 000	-340	0 %
Konsulenthonorar	-17 730	-7 000	10 730	-153 %
Drift og vedlikehold	-50 664	-91 000	-40 336	44 %
Forsikringer	-169 809	-175 000	-5 191	3 %
Kommunale avgifter	-187 109	-191 000	-3 891	2 %
Energi/fyring	-33 982	-55 000	-21 018	38 %
TV-anlegg/bredbånd	-176 588	-165 000	11 588	-7 %
Andre driftskostnader	-67 303	-69 500	-2 197	3 %
Sum driftskostnader	**-839 409**	**-892 576**	**-53 167**	**6 %**
Driftsresultat	**203 007**	**149 424**	**-53 583**	**-36 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	7 618	0	-7 618	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**7 618**	**0**	**-7 618**	**100 %**
Årsresultat	**210 625**	**149 424**	**-61 201**	**-41 %**

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Organisasjonsnummer: 982016290
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 15:00 til 18. mai kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Sondre K. Steigen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Egil Sæther er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ida Ræder Taraldsen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Egil Sæther
Ida Ræder Taraldsen

Transaksjon 09222115557547141086 Signert SKS2, ES

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1113
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. september kl. 09:00 og lukker 27. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1113

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansiering av vindusprosjektet

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen fra OBOS

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Egil Sæther er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Finansiering av vindusprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 det vedtatt at styret skulle legge frem en iverksettelses plan på rehabilitering av vinduene i sameiet.

Styret ønsker å inkludere eierne til en ny beslutning når det kommer til finansiering av prosjektet.

Vi kan dekke kostnadene ved prosjektet gjennom felles lån, eller så kan alt dekkes via innskudd fra seksjonseierne. Styret har vedtatt å akseptere tilbudet fra Spar Bygg AS, som har gitt pristilbud på bytte av vinduer til 4.240.804 - ink. mva.

Det blir derfor **to** alternativer som skal stemmes over.

Enten:

A) Finansiering ved låneopptak

Låneopptak på prosjektets totale kostnad på kroner 4 250 000,-.

Dagens rente er på ca. 7,1% og forslag på nedbetalingstid er satt til 25 år. Ved låneopptak vil seksjonseierne vil få en fellesgjeld i sameiet som vil fordeles etter eierbrøk. Dette vil gi en månedlig terminkostnad (renter/avdrag lån) på **ca. 32 000 kroner** som fordeles etter samme brøk og kreves inn sammen med felleskostnadene.

Eksempler på fellesgjeld og økning av felleskostnader:

Fra 138 000 kr - 282 000 i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse. Dette vil gi økte felleskostnader på **ca. 1050 - 2125 kr** i måneden avhengig av leilighetsstørrelse.

B) Finansiering ved innskudd fra seksjonseierne.

Hele kostnaden på ca. 4 250 000 kr vil hentes inn som innskudd fra seksjonseierne før prosjektets fakturaer forfaller.

De totale felleskostnadene vil med denne løsningen ikke øke. I stedet kommer et innskudd som for leilighetene vil variere av eierbrøk (leilighetsstørrelse).

Innskuddet blir da lik andel fellesgjeld: **Fra 138 000 kr - 282 000** avhengig av leilighetsstørrelse.

Alle tall er kun estimater.

Det vil komme mer informasjon i forkant av rehabiliteringen.

Se vedlagt tilbud som er akseptert av styret.

Forslag til vedtak 1

Prosjektet finansieres via lånefinansiering.

Forslag til vedtak 2

Prosjektet finansieres ved innskudd fra seksjonseierne.

Vedlegg

1. Spar Bygg Revidert-Tilbudsbrev-Tilbud på Nye vinduer Iduns gate 5-12.08.2024.pdf

Spar Bygg AS
Totalentreprenør

Sameiet Iduns gate 5/Nikolai Irgens-Styreleder

Oslo, 12.08.24

Pristilbud nye vinduer – Sameiet Iduns gate 5

Vi viser til hyggelig forespørsel som gjelder ovennevnte adresse og har gleden av å tilby følgende: Se vedlagt spesifikasjon.

Pristilbud kr. 3 392 643 - eks. mva. kr 4.240.804 - ink mva.

Forbehold om skader på innvendig og utvendig vegg.
Forbehold om fri tilgang til vinduene fra innsiden, eventuelle fjerning av løsøre og tekniske installasjoner. Hver av beboer må fjerne alt fra vinduer og gardiner på sin leilighet på monterings dato.
Hvis alt er ikke fjernet(klar gjort) for montasje dato fra beboere side – tillegg kostnad for medgåtte timer.
Det blir dekket til på innsiden av hver leilighet, vi rydder og støvsuger (ikke vask).
Vi anbefaler vinduer blir bytte før vinter.
Arbeid reines vil bli utført på 3 monader.

#	Beskrivelse	Enh	Mengde	Sum
1	**Tømrerarbeid / vinduer**			
	Montering vinduer - Iht vedlagte spesifikasjoner fra Norgesvinduet Bjørlo as, hvit utforing og hvit slett karmlist 15*095	stk	101	2 778 743
2	**Rigg og drift**			
	Avfallshåndtering	RS		175 000
	Transport, servicebil, parkering	RS		25 000
	Tilrigging/nedrigging matereiale og utstyr, tildekking	RS		40 000
	Stillas,Lett stillas for Vindus arbeid.	RS		125 900
	Arbeidsbrakke, wc , gateleie	RS		58 000
	Byggeledelse, adm,fdv	RS		190 000
	Pris beskrevet arbeid eks mva			3 392 643
	MVA			848 161
	Pris beskrevet arbeid ink mva			4 240 804

Postadresse:
Konows gate 67B
0196 OSLO

Telefon: 22 17 80 00
E-post: post@sparbygg.no

Bankkonto:6082.06.31652
Org.nr: 897 731 312MVA

Vedlegg 2 Spar Bygg AS Tilbudsbrev-Tilbud på Iduns gate 5-12.08.2024.pdf

Spar Bygg AS
Totalentreprenør

NORGES VINDUET

ENERGIREGNSKAP Beregnet i henhold til EN ISO 10077-1, 10077-2

Tilbudnr: 288682
Kunde: Spar Bygg AS
Merket: Iduns gate 5 SHU

Ref	Produkt	B	H	Uw	At	F	Ug	Lt	Gg
		mm	mm	W/m²K	m²	%	W/m²K		
V01	SHU	1060	1750	1,37	57,51	49	1,04	76,00	55,00
V02	SHU	930	1880	1,38	26,23	46	1,04	76,00	55,00
V03	SHU	1065	1870	1,36	61,74	50	1,04	76,00	55,00
V04	SHU	1065	1800	1,37	13,42	50	1,04	76,00	55,00
V05	SHU	910	1770	1,39	14,50	45	1,04	76,00	55,00
V06	BSI	1185	1850	1,36	13,15	55	1,04	76,00	55,00
V07	SHU	1185	980	1,36	2,32	52	1,04	76,00	55,00
		TOTALVERDIER		1,37	188,86	49		76,00	55,00

* Er eksludert i totalverdier / gjennomsnittelig U-Verdier

Gjennomsnittlig U-verdi: 1,4 W/m²K

Uw = Produktes totale U-verdi
At = Produktes totale areal
F = Glassets areal i % av produktets totalareal
Ug = Glassets senter U-verdi (EN 673/EN410)
Lt = Lystransmisjon. Andel dagslys som slipper inn gjennom glasset
Gg = Soltransmisjon/Solfaktor. Andel solenergi som slipper inn gjennom glasset

Utvendig kondens/ising kan oppstå:
Våre vinduer er godt isolert. Glasset har en U-verdi på 1,0 eller lavere
Det gir økt komfort og redusert energitap
God U-verdi kan medføre utvendig kondens/ising
For mer info glassportal.no

Postadresse:
Konows gate 67B
0196 OSLO

Telefon: 22 17 80 00
E-post: post@sparbygg.no

Bankkonto:6082.06.31652
Org.nr: 897 731 312MVA

Vedlegg 2 Spar Bygg AS Tilbudsbrev-Tilbud på Iduns gate 5-12.08.2024.pdf

Spar Bygg AS
Totalentreprenør

V01

VGU (1060x1750) — **31 stk**



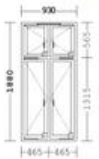
Norgesvinduet i laminert tre
Sidesving
-spes. iflg. vår tegning
2 Lag energi S (4-16Ar-(SI1)4)
Varmkantspacer
Alu.bunnglasslist ubehandlet
Høyrehengslet (11/12)
Venstrehengslet (21/22)
SHU/VGU espagnolett
Vrider Hoppe, sølv std
Utv. NCS Spesial (NCS XXXX)
Innv. Hvit (NCS S0502 Y)
Med Post
VGU Losholt 65mm
Spilvent 40 dek/gitter hvit

Lavtsittende vrider i nedre rammer.
U-Verdi: 1.4

Vekt estm: 60 kg

V02

VGU (930x1880) — **15 stk**



Norgesvinduet i laminert tre
Sidesving
-spes. iflg. vår tegning
2 Lag energi S (4-16Ar-(SI1)4)
Varmkantspacer
Alu.bunnglasslist ubehandlet
Høyrehengslet (11/12)
Venstrehengslet (21/22)
SHU/VGU espagnolett
Vrider Hoppe, sølv std
Utv. NCS Spesial (NCS XXXX)
Innv. Hvit (NCS S0502 Y)
Med Post
VGU Losholt 65mm
Spilvent 40 dek/gitter hvit

Lavtsittende vrider i nedre rammer.
U-Verdi: 1.4

Vekt estm: 55 kg

Postadresse:
Konows gate 67B
0196 OSLO

Telefon: 22 17 80 00
E-post: post@sparbygg.no

Bankkonto:6082.06.31652
Org.nr. 897 731 312MVA

Vedlegg 1 - Spar Bygg AS - Tilbudsbrev-Tillegg nr 1 Nybygg Konows gate 5-12.08.2024.pdf

Spar Bygg AS
Totalentreprenør

V04

VGU (1065x1800) — **7 stk**



Norgesvinduet i laminert tre
Sidesving
-spes. iflg. vår tegning
2 Lag energi S (4-16Ar-(SI1)4)
Varmkantspacer
Alu.bunnglasslist ubehandlet
Høyrehengslet (11/12)
Venstrehengslet (21/22)
SHU/VGU espagnolett
Vrider Hoppe, sølv std
Utv. NCS Spesial (NCS XXXX)
Innv. Hvit (NCS S0502 Y)
Med Post
VGU Losholt 65mm
Spilvent 40 dek/gitter hvit

Lavtsittende vrider i nedre rammer.
U-Verdi: 1.4

Vekt estm: 60 kg

V05

VGU (910x1770) — **9 stk**



Norgesvinduet i laminert tre
Sidesving
-spes. iflg. vår tegning
2 Lag energi S (4-16Ar-(SI1)4)
Varmkantspacer
Alu.bunnglasslist ubehandlet
Høyrehengslet (11/12)
Venstrehengslet (21/22)
SHU/VGU espagnolett
Vrider Hoppe, sølv std
Utv. NCS Spesial (NCS XXXX)
Innv. Hvit (NCS S0502 Y)
Med Post
VGU Losholt 65mm
Spilvent 40 dek/gitter hvit

Lavtsittende vrider i nedre rammer.
U-Verdi: 1.4

Vekt estm: 55 kg

Postadresse:
Konows gate 67B
0196 OSLO

Telefon: 22 17 80 00
E-post: post@sparbygg.no

Bankkonto:6082.06.31652
Org.nr. 897 731 312MVA

Vedlegg 1 - Spar Bygg AS - Tilbudsbrev-Tillegg nr 1 Nybygg Konows gate 5-12.08.2024.pdf

Spar Bygg AS
Totalentreprenør

V06

BSI (1185x1850) — **6 stk**



Norgesvinduet i laminert tre
-spes. iflg. vår tegning
-sett utenfra
2 Lag energi S (4-16Ar-(SI1)4)
Varmkantspacer
Alu.bunnglasslist ubehandlet
Bunn/side-hengslet inn høyre BSI (21/22)
Bunn/side-hengslet inn venstre BSI (11/12)
Hoppe vrider 50% AVLÅSING
Utv. NCS Spesial (NCS XXXX)
Innv. Hvit (NCS S0502 Y)
BSI post
BSI Losholt
Uten ventil
U-Verdi: 1.4

Vekt estm: 75 kg

V07

VGU (1185x980) — **2 stk**



Norgesvinduet i laminert tre
Sidesving
-spes. iflg. vår tegning
2 Lag energi S (4-16Ar-(SI1)4)
Alu.bunnglasslist ubehandlet
Høyrehengslet (11)
Venstrehengslet (21)
SHU/VGU espagnolett
Vrider Hoppe, sølv std
Utv. NCS Spesial (NCS XXXX)
Innv. Hvit (NCS S0502 Y)
Med Post
Uten ventil
U-Verdi: 1.5

Vekt estm: 35 kg

Postadresse:
Konows gate 67B
0196 OSLO

Telefon: 22 17 80 00
E-post: post@sparbygg.no

Bankkonto:6082.06.31652
Org.nr. 897 731 312MVA

Vedlegg 2 Spar Bygg AS Tilbudsbrev-Tillegg på Nedre Hauketo gate 5-12.08.2024.pdf

Spar Bygg AS
Totalentreprenør

V03

VGU (1065x1870) — **31 stk**



Norgesvinduet i laminert tre
Sidesving
-spes. iflg. vår tegning
2 Lag energi S (4-16Ar-(SI1)4)
Varmkantspacer
Alu.bunnglasslist ubehandlet
Høyrehengslet (11/12)
Venstrehengslet (21/22)
SHU/VGU espagnolett
Vrider Hoppe, sølv std
Utv. NCS Spesial (NCS XXXX)
Innv. Hvit (NCS S0502 Y)
Med Post
VGU Losholt 65mm
Spilvent 40 dek/gitter hvit

Lavtsittende vrider i nedre rammer.
U-Verdi: 1.4

Vekt estm: 60 kg

Vi stiller opp på møte til å gå over tilbud med byggherre om dette er ønsket.

Vi håper vårt tilbud er av interesse og kan danne grunnlag for en avtale.

Med vennlig hilsen
Ragnar Ingi Ragnarsson

Spar Bygg AS
Totalentreprenør

Ragnar Ingi Ragnarsson – dir. tlf: 99 22 14 00
Telefon 22 17 80 00
Konowsgate 67B, 0196 Oslo

Postadresse:
Konows gate 67B
0196 OSLO

Telefon: 22 17 80 00
E-post: post@sparbygg.no

Bankkonto:6082.06.31652
Org.nr. 897 731 312MVA

Vedlegg 2 Spar Bygg AS Tilbudsbrev-Tillegg på Nedre Hauketo gate 5-12.08.2024.pdf

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Organisasjonsnummer: 982016290
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. september kl. 09:00 til 27. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Sondre K. Steigen fra OBOS

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Egil Sæther er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Finansiering av vindusprosjektet

På årsmøtet i 2023 det vedtatt at styret skulle legge frem en iverksettelses plan på rehabilitering av vinduene i sameiet.

Styret ønsker å inkludere eierne til en ny beslutning når det kommer til finansiering av prosjektet.

Vi kan dekke kostnadene ved prosjektet gjennom felles lån, eller så kan alt dekkes via innskudd fra seksjonseierne. Styret har vedtatt å akseptere tilbudet fra Spar Bygg AS, som har gitt pristilbud på bytte av vinduer til 4.240.804 - ink. mva.

Det blir derfor to alternativer som skal stemmes over.

Enten:

A) Finansiering ved låneopptak
Låneopptak på prosjektets totale kostnad på kroner 4 250 000,-.

Dagens rente er på ca. 7,1% og forslag på nedbetalingstid er satt til 25 år. Ved låneopptak vil seksjonseierne vil få en fellesgjeld i sameiet som vil fordeles etter eierbrøk. Dette vil gi en månedlig terminkostnad (renter/avdrag lån) på **ca. 32 000 kroner** som fordeles etter samme brøk og kreves inn sammen med felleskostnadene.

Eksempler på fellesgjeld og økning av felleskostnader:

Fra 138 000 kr - 282 000 i fellesgjeld avhengig av leilighetsstørrelse. Dette vil gi økte felleskostnader på **ca. 1050 - 2125 kr** i måneden avhengig av leilighetsstørrelse.

B) Finansiering ved innskudd fra seksjonseierne.
Hele kostnaden på ca. 4 250 000 kr vil hentes inn som innskudd fra seksjonseierne før prosjektets fakturaer forfaller.

De totale felleskostnadene vil med denne løsningen ikke øke. I stedet kommer et innskudd som for leilighetene vil variere av eierbrøk (leilighetsstørrelse).

Innskuddet blir da lik andel fellesgjeld: **Fra 138 000 kr - 282 000** avhengig av leilighetsstørrelse.

Alle tall er kun estimater.

Det vil komme mer informasjon i forkant av rehabiliteringen.

Se vedlagt tilbud som er akseptert av styret.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Prosjektet finansieres via lånefinansiering.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Prosjektet finansieres ved innskudd fra seksjonseierne.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **9**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557528914055 Signert SKS2, ES

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1113
Boligsameiet Idunsgate 5

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Idunsgate 5

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. april kl. 12:00 og lukker 23. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1113

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte leverandør tv/internett
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Idunsgate 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Egil Sæther er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-.

Sak 6

Bytte leverandør tv/internett

Forslag fremmet av:
Jon F. Weldingh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser at størstedelen av tv/internett regningen hver måned er kostnad for tv. Siden jeg, og antageligvis flere, ikke ser linjærtv i det hele tatt, men streamer over nettet, trenger vi ikke alle sammen ha tv-pakken, og kostnadene er derfor uforholdsmessige høye for oss.

Forslag til vedtak

Styret avslutter dagens avtale for tv og internett og innhenter nye tilbud for kun internett, med mulighet for å tegne tv-pakke for de som ønsker det, og tegner ny avtale hos den billigste leverandøren for internett.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nikolai Irgens

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

- Monica Dyrø

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

- Monica Anett Dyrø

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nikolai Kristian Irgens	Iduns Gate 5 2
Styremedlem	Egil Sæther	Iduns Gate 5 1
Styremedlem	Ida Ræder Taraldsen	Iduns Gate 5
Varamedlem	Monica Anett Dyrø	Idunsgate 5

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Idunsgate 5
Sameiet består av 20 seksjoner.
Boligsameiet Idunsgate 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982016290, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 319

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Idunsgate 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styret har gjennom året fulgt opp årsmøtets vedtak om å innhente tilbud på pussing av fasader og bytte av vinduer. 6 entreprenører ble invitert til å komme på befaring og gi oss tilbud, 3 viste interesse etter litt purring og 2 møtte opp og leverte anbud.
Sameiere ble også invitert til å delta aktivt i dette arbeidet, men interessen viste seg begrenset.
Befaringene var veldig ulike, et firma møtte med en person og målte litt utvendig og talte vinduer, et annet firma møtte med et team på 4 og tok også mål innvendig.
Anbudene spriker så mye at det er umulig for styret ved styreleder å kvalitetssikre dette i forhold til pris, kvalitet og krav fra offentlige myndigheter (byantikvar og andre) å legge frem et ferdig forslag til årsmøte 2024. Styret vil fortsette med dette arbeidet og igjen invitere flere til å involveres i prosessen. Et forslag kan legges frem på et eget et sameiermøte for dette.

Ellers har styret jobbet med løpende vedlikehold og brannsikring og håndtert flere forsikringssaker gjennom året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 679 863.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Idunsgate 5.

Lån
Boligsameiet Idunsgate 5 har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 36YV7-82WEW-X4271-TPSPA-OBJ6B-VIEF

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 36IV7-82IWEW-X4271-TPSPA-OBJ6B-VIIEF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5
ORG.NR. 982 016 290, KUNDENR. 1113

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 026 456	977 376	1 024 000	1 042 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 026 456**	**977 376**	**1 024 000**	**1 042 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-9 978	-6 222	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 145	-81 870	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-4 988	-5 816	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-31 300	-30 382	-91 000	-91 000
Forsikringer		-158 700	-144 534	-159 000	-175 000
Kommunale avgifter	8	-165 681	-143 551	-161 000	-191 000
Energi/fyring		-35 006	-50 341	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 468	-152 083	-157 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-63 535	-57 977	-73 000	-69 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-760 875**	**-713 851**	**-838 076**	**-892 576**
DRIFTSRESULTAT		**265 581**	**263 525**	**185 924**	**149 424**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 643	1 459	0	0
Finanskostnader	11	-2 527	-7 936	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 116**	**-6 477**	**-2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**268 697**	**257 048**	**183 924**	**149 424**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		268 697	257 048		

BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5
ORG.NR. 982 016 290, KUNDENR. 1113

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 968	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 117	27 861
Driftskonto OBOS-banken		553 716	386 305
Sparekonto OBOS-banken		113 811	110 815
SUM OMLØPSMIDLER		**703 612**	**524 981**
SUM EIENDELER		**703 612**	**524 981**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		679 863	411 166
SUM EGENKAPITAL		**679 863**	**411 166**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	86 928
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**86 928**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 399	10 218
Leverandørgjeld		20 350	16 639
Påløpte renter		0	29
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 749**	**26 886**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**703 612**	**524 981**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Boligsameiet Idunsgate 5

Nikolai Kristian Irgens/s/ Egil Sæther/s/ Ida Ræder Taraldsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	787 812
Indre vedlikehold	146 520
TV	47 760
Strøm/lys	44 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 026 456**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 076**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 36 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 978.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 988
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 988**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 057
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 125
Kostnader dugnader	-1 118
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-31 300**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-71 066
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-91 937
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-165 681**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 329
Renhold ved firmaer	-55 490
Andre fremmede tjenester	-371
Bank- og kortgebyr	-2 345
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-63 535**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 996
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	401
SUM FINANSINNTEKTER	**5 643**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 527
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 527**

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-595 000	
Nedbetalt tidligere	508 072	
Nedbetalt i år	86 928	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560571. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Idunsgate 5

Organisasjonsnummer: 982016290
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. april kl. 12:00 til 23. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Sondre K. Steigen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Egil Sæther er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 36 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bytte leverandør tv/internett

Fremmet av: Jon F. Weldingh

Ser at størstedelen av tv/internett regningen hver måned er kostnad for tv. Siden jeg, og antageligvis flere, ikke ser linjærtv i det hele tatt, men streamer over nettet, trenger vi ikke alle sammen ha tv-pakken, og kostnadene er derfor uforholdsmessige høye for oss.

Forslag til vedtak:
Styret avslutter dagens avtale for tv og internett og innhenter nye tilbud for kun internett, med mulighet for å tegne tv-pakke for de som ønsker det, og tegner ny avtale hos den billigste leverandøren for internett.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Nikolai Irgens (9 stemmer)

Transaksjon 09222115557515904123 Signert SKS2, ES

Følgende stilte til valg:
Nikolai Irgens

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Dyrø (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Monica Dyrø

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Anett Dyrø (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Monica Anett Dyrø

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Vedtatt på årsmøte 3. mars 1987.
Med endring av 08. mai 2002,18. mars 2004 og 17. mars 2005.

§ 1

Boligsameiets navn er "Boligsameiet Idunsgate 5" med gnr. 208, bnr. 319 i Oslo, med adresse Idunsgate 5 A – B. Org.nr er 982 016 290. Boligsameiet består av 20 seksjoner, herav ingen næringsseksjoner, i henhold til oppdelingsbegjæring av 23.01.1986, tinglyst den 11.06.1986 og reseksjonering dbf. 06. juni 2001.

§ 2

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

1. ivareta driften av boligsameiet
2. administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på det første mulige sameiemøte, jfr. §9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på bruksenhetens areal.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver og leietaker av seksjonen må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som boligsameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Sameier som leier ut sin seksjon må selv forsikre seg mot tapte leieinntekter, uansett årsak. Sameiet står ikke ansvarlig for hver enkelts eiers tapte leieinntekter.

§ 5

Boligsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tidspunkt og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge årsberetning med revidert regnskap. Sameiermøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet. Innkallingen sendes med minst 3 dagers varsel.

§ 7

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med 1 – en – stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekking. Det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Sameierne velger på sameiermøtet et styre bestående av 3 - 5 medlemmer til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender. Styrets medlemmer velges med alminnelig flertall for en periode på 2 år. Styrets leder velges særskilt.
Styrets sammensetning bør tilstrebes å være slik at man får representanter fra begge oppganger, overlapping og lik fordeling av kvinner og menn.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter eventuell forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme.
I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett annet styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 17

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

§ 18

Det vises til vedlegget til vedtektene som omhandler felles varmtvann i bakre gård.

FELLES VARMTVANN I BAKRE GÅRD

A.
Alle sameiere som eier seksjon i bakre gård forplikter seg til å betale for andel av kostnader ved felles varmtvann.

B.
Dersom en sameier installerer egen varmtvannsforsyning og frakobler seg det felles anlegg, opphører pkt. A å gjelde når styret er informert om frakoblingen. Den sameier som kobler seg fra det felles varmtvannsanlegg plikter å betale fullt ut for påbegynt kvartal.

C.
Kostnadene ved felles varmtvann fordeles etter sameiebrøken.

D.
Betalingen skjer kvartalsvis ved at styret sender ut innbetalingsgiro med angitt forfallsdato. Unnlatelse med å betale for varmtvann behandles som unnlates med å betale øvrige felles utgifter. Se vedtektenes § 16.

E.
Eventuelle utskiftinger eller utbedringer av felles anlegg betales etter sameiebrøken av hver enkelt sameier i henhold til utsendt innbetalingsgiro med angitt forfallsdato. Unnlatelse med betaling behandles etter vedtektenes § 16.

F.
Eventuelle utskiftinger eller utbedringer av felles anlegg anses vedtatt med alminnelig flertall blant de sameiere som eier seksjon i bakre gård.

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

1.
Beboerne, sameiere eller leietakere, forplikter seg til å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet.

2.
Meldinger fra styret til beboerne, utover det som er beskrevet i disse husordensregler, er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på første mulige sameiermøte.

3.
Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser skal imidlertid først søkes løst mellom partene.

4.
Kjøring med motordrevet kjøretøy i port eller gårdsrom er ikke tillatt, med unntak av helt nødvendig vare- og syketransport.

5.
Porten og utgangsdørene skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst.

6.
Søppel skal pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising, og det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Det er ikke tillatt å sette avfall av noe slag ved siden av søppelkassene elle noe annet sted i fellesarealet.

7.
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i klosettet.

8.
Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

9.
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Tørking av tøy på utvendig klessnor i helger og på helligdager bør unngås.

Fra klokken 2300 til 0600 kreves særskilt aktsomhet og hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Denne regel kan unntaksvis avvikes i forbindelse med arrangementer og presserende reparasjonsarbeider i leiligheten. I disse tilfelle kreves at det er gitt nabovarsel til alle øvrige beboere i rimelig tid i forveien.

10.
Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre anlegg. Ved skade som kan tilbakeføres til beboer, vil vedkommende kunne bli gjort økonomisk ansvarlig.

11.
Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret vedta at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Det må ikke foretas innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for øvrige beboere.

12.
Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet i henhold til Vedtektenes §15.

13.
Det vises til vedlegget til husordensreglene som omhandler husdyrhold.

BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

SPESIELLE REGLER FOR HUSDYRHOLD

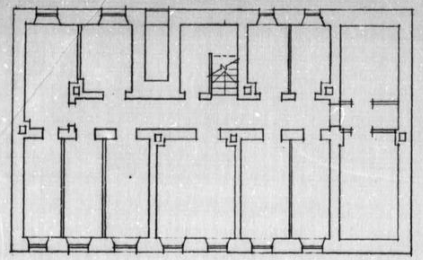
A.
Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område, både innendørs og utendørs.

B.
Dyrehold tillates, forutsatt at styret informeres.

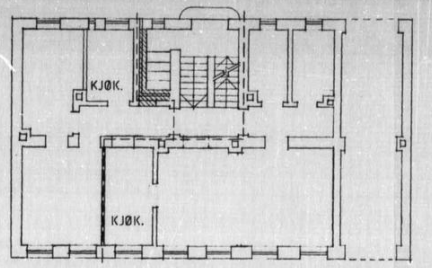
C.
Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet eller liknende. Dyr på lekeplassene er forbudt.

D.
Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område, ute så vel som inne.

E.
Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke alene ha ansvar for dyr. Eier av dyr, eventuelt den som har dyr i sin varetekt, er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

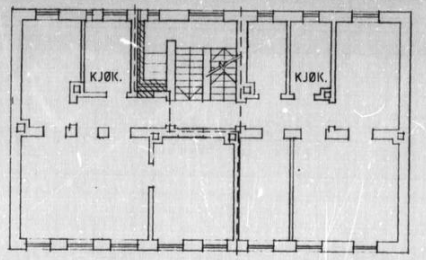


KJELLER



2 ROM / 33.0 M² L.A. 2 ROM / 48.8 M² L.A.

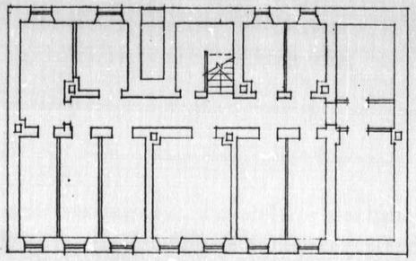
1. ETG.



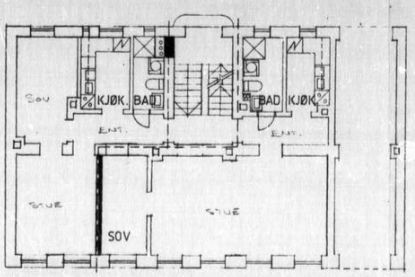
3 ROM / 54.8 M² L.A. 3 ROM / 52.5 M² L.A.

2., 3. og 4. ETG.

EKSISTERENDE

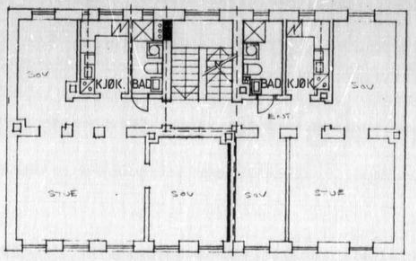


KJELLER



2 ROM / 35.6 M L.A. 2 ROM / 51.4 M² L.A.

1. ETG.



3 ROM / 57.4 M² L.A. 3 ROM / 55.1 M² L.A.

2., 3. og 4. ETG.

UTBEDRING

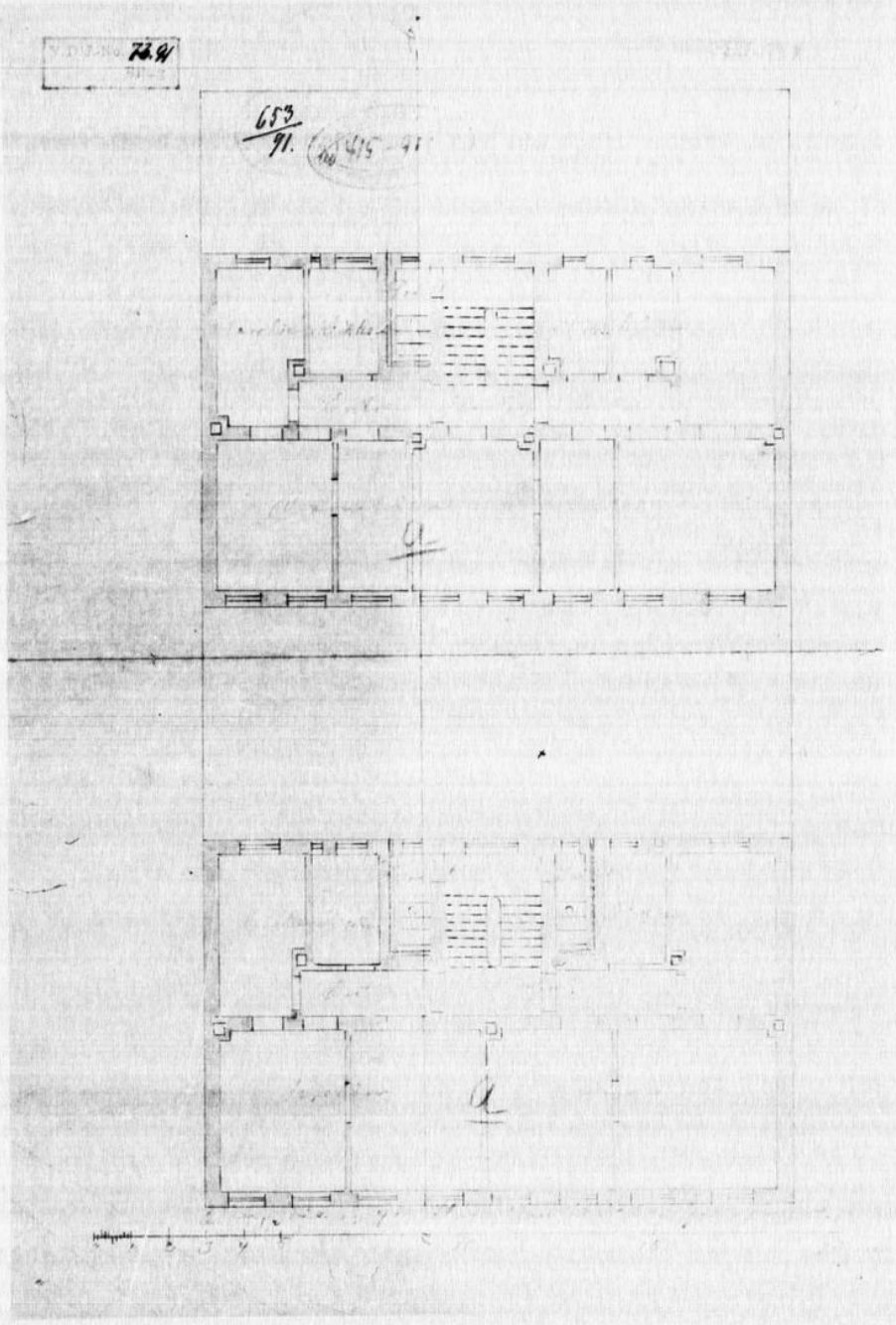
REVISJON
nr. vedr. dato

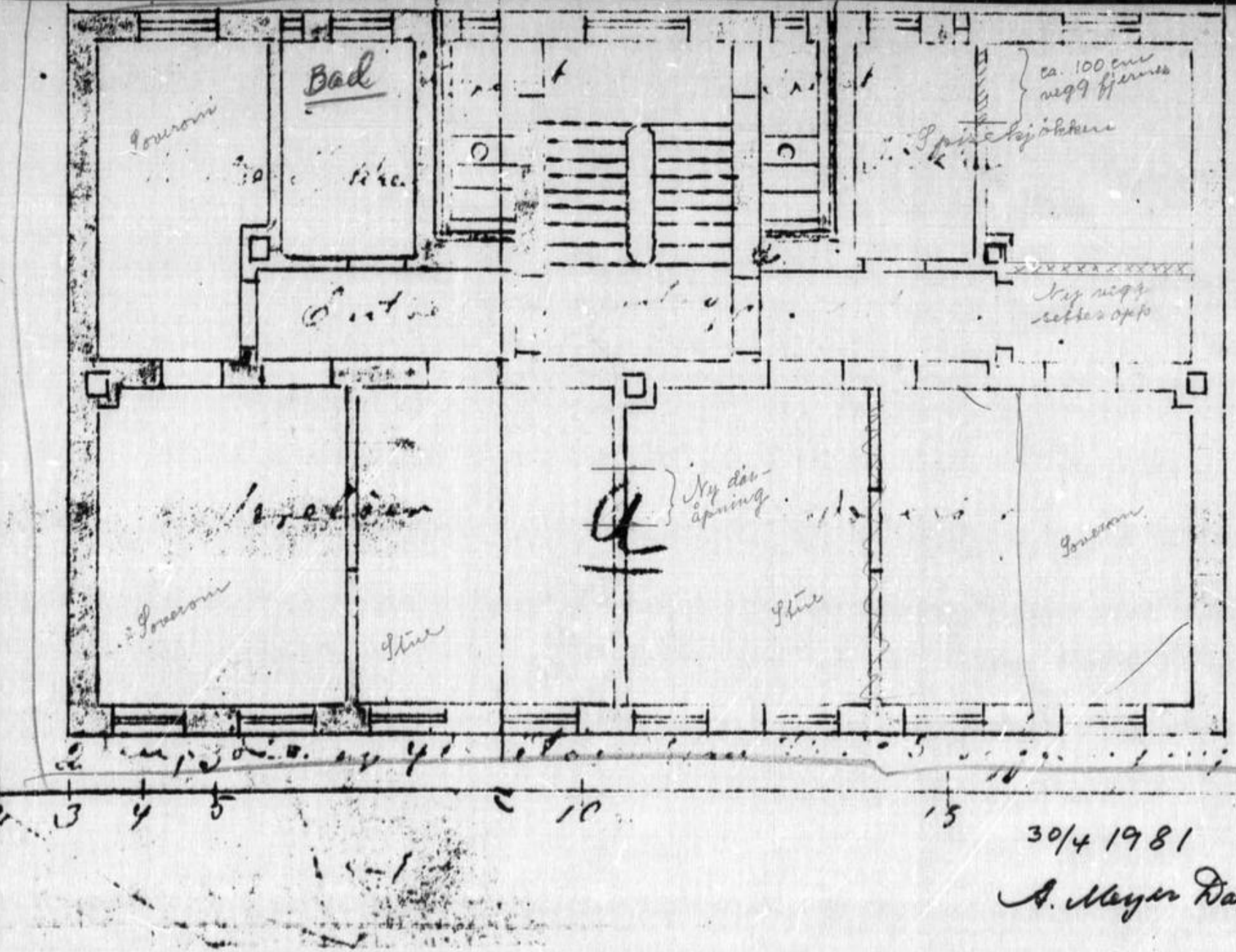
--- LEILIGHETSSKILLE
NY VEGG
RIVES

PROSJEKT nr. 85.5
IDUNS GT. 5
UTBEDRING BAD/TOALETTER

TEGNING nr.
PLANER .01
mål 1:100
dato 1.07.85

aakerøys arkitektkontor mnal
aaa gabelsgt. 41 oslo 2
tlf. (02) 43 00 90





Sammenslåing av 2 leiligheter i forgårdens annen etasje.

14/5 1983.

A. Meyer Dahl
Holmenkollveien
72 E, Oslo 3
T. 14.91.81

30/4 1981

A. Meyer Dahl

V.D.J.-No. 7291
6 Bilag.

653 - 685
91. 91.

Bygningsanmeldelse

angaaende 2 grundmurede Beboelseshuse (For 2 Bogbygninger)

for Matr.-No. 5te Bryggergangen

Indleveret 9de April 1891 Attesteret 10. 5 92.

Overensstemmende med vedlagte Grundtegninger af Murmester Johannessen, Snedkermester Andersen og Murmester Hansen Sigthelser, forsynede med Politiets Stempel og Underskrift, anmeldes herved at ville opføres 2 grundmurede Beboelseshuse paa Matr.-No. 5te Bryggergangen.

Christiania den 9de April 1891

Johan Christian Heftye

Vedtat at bemerke til Tegningerne
Ch. 11/4 91

Baumann 415-91 I

Sendes Hr Stadsingeniør til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania den 13de April 1891

14/491

Gj Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskondukløren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlagges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 15de April 1891

A. Aubert

Hans Heftye

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18-10-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200000839 - 8**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Iduns gate 5

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0131/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Iduns gate 5A 0178 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 319, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no