

The image shows a bright, modern kitchen and dining area. On the left, there is a white kitchen unit with a black range hood and open shelving holding various items like bottles and a plant. A large window in the center provides a view of greenery outside. In the foreground, a round black dining table is set with a bowl of fruit and candles, surrounded by black chairs. Large indoor plants are visible in the foreground and near the window.

aktiv.

Iduns gate 3B, 0178 OSLO

**Flott, stilren og sjarmerende
3-roms med store vindusflater og
generøs takhøyde | Sentral og
attraktiv beliggenhet**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 32 040,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 983 390,-
Felleskostn.: Kr 3 412,-
Selger: Balder Grenness Klanderud
Justin Winston Van Der Pol

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 57/64 kvm
Tomtstr.: 646 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 317
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1008250114

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Iduns gate 3B - En rolig og sentral perle midt på populære Fredensborg! Denne leiligheten kombinerer sjarmerende bygårdsidyll med umiddelbar nærhet til alt hovedstaden har å by på. Her bor du i ett rolig gatetun med minimal trafikk, samtidig som du har gangavstand til et rikt utvalg av caféer, restauranter, nisjebutikker og kulturtilbud. Leiligheten er gjennomgående, med god takhøyde og fine detaljer som store klassiske vinduer, pent parkettgulv og delikate fargevalg.

Merk deg dette:

- Omfattende oppusset og modernisert i 2017
- Lekker kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Delikat baderom med varmekabler
- God takhøyde
- 2 lune soverom
- 2 kjellerboder
- Klassisk bygård
- Lave felleskostnader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	34
Egenerklæring	48
Ordensregler	53
Vedtekter	54
Nabolagsprofil	61
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerboder.

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Det måles takhøyder på ca 2,54-2,65 meter

-Takhøyde på bad måles til ca 2,39 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

646 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Fredensborg, som er både trafikkstille og usjenert. Den ligger nær sentrum, mellom St.

Hanshaugen, Grünerløkka og Sentrum, med alle byens fasiliteter i nærheten. Dette området er ideelt for deg som ønsker å bo midt i byen og ha alt innen rekkevidde, uten å bli plaget av trafikk og støy.

I nærheten finnes flere flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter som passer for både store og små. Det er flere treningssentre, turveier langs Akerselva, og grønne lunger som parken på Vulkan, Kubaparken, Botanisk hage og St. Hanshaugen, som kan nås via sjarmerende småhusbebyggelse i Damstredet eller Telthusbakken. Maridalen, som er et populært utfartssted hele året, ligger innen sykkelavstand og byr på naturopplevelser i skog og mark. Flere nabogater er gjort om til hyggelige miljøgater med brosteinsbelagte parkeringsarealer, brede fortau og beplantning med trær, busker og blomster. Det er kort vei til Akerselva, som har en idyllisk tursti til Nordmarka via Torshov og Nydalen. I marka finnes utallige turmuligheter både sommer og vinter, gode fiskevann og flere fine badeplasser.

Fra leiligheten er det kort vei til det livlige området Vulkan, med Mathallen, butikker, treningssenter, kunstscole, hotell og mer. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen, som har spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Grünerløkka ligger et steinkast unna med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Det er også gangavstand til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.

Området har et svært godt kollektivtilbud med buss som tar deg effektivt til sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplasser. Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta en tur på Ringen Kino. Det er også et godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger i nærheten av boligen.

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet med grunnmur i naturstein/tegl, takkonstruksjon i tre og yttervegger i murverk/tegl som er pusset utvendig. Innvendig er bolig platekledd.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

Våtrom

*Overflate gulv - TG 3

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
- Motfall på deler av gulv og ved en lekkasje fra vaskemaskin, servant eller rørskap, vil vann bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.

*Membran, tettesjiktet og sluk - TG 2

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

2. Kjøkken

*Kjøkken - TG 2

- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Vanntilførsel er byttet etter 2010 og da er krav om lekkasjesikring utløst, og dermed en mangel
- Det er noe misfarging på benkeplate
- Fug mellom skjøt på benkeplate, samt mellom benkeplate og vegg, er oppsprukket og misfarget. Fug er ifølge eier byttet etter befaring
- Kullfilter er sist byttet for 2 år siden. Filter bør skiftes ut. Ventilator bør ha rør ut av bygg.
- Dør til fryseskap subber noe og skap trenger justering
- Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder

*Vinduer og ytterdører - TG 2

- Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Tørkesprekker og avflasket maling på innvendige trekarmer. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at fukt trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Vinduer og dører er fra med høy alder, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu avviker fra anbefalt løsning. Korrekt utførelse skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

*WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG 2

-Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og kan heller

ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Montering er ikke utført korrekt. Ved en lekkasje fra systerne inne

i kasse vil vann kunne skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken, tross det var et krav ved oppgradering av anlegg som ble utført i 2017

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

*Varmtvannsbereder - TG 2

-Bereder har tilkoblet plastrør til sikkerhetsventil. Dette er ført opp til avløp på kjøkken som ligger i etasjen over. Hvis det skulle oppstå en lekkasje fra sikkerhetsventil, vil ikke dette røret kunne hevet vannet helt opp til etasjen over, men lekke utover gulv. Rør og ikke beregnet for varmtvann og det er kun stripset fast, noe som ikke er tilfredstillende.

-Det er ikke sluk i rom og det er ikke montert lekkasjesikring ved bereder. Ved en lekkasje på bereder eller fra sikkerhetsventil, vil vann renne utover gulv og lage større skader.

-Gulv i bod er av gipsplater og det er ikke kjent om disse er forsterket nok til å være tilfredstillende understøttelse til bereder. Ved en lekkasje vil gips være veldig utsatt for skader.

*Ventilasjon - TG 2

-Våtrom har kun ventilerings via naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Ventilator på kjøkken har kun kullfilter og ikke rør ut i dert fri. Det bør alltid være rør ut i det fri. Som et minimum, må kullfilter skiftes.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse; Det ser ut som det kanskje er svartsopp i fugene i dusjen og langs vindus

karmen på badet.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært problemer med fuktig luft i kjelleren i borettslaget. Vi har ikke opplevd noe problemer med dette så lenge vi har bodd her. Det er montert varmeovnsvifter i kjelleren som sørger for tørt klima og god temperatur i kjelleren.

Standard

ENTRÉ/GANG

Inne i leiligheten blir du møtt av en lys og hyggelig entré/gang. Gulv i delvis fliser og delvis parkett og malte vegger og himling.

STUE/KJØKKEN

Leiligheten har en åpen og sosial planløsning. Du kan enkelt og naturlig dele opp i ulike sosiale soner. I stuen har du god plass til en stor sofagruppe og tilhørende møblement. Takket være den åpne stue-/kjøkkenløsningen kan du enkelt underholde gjestene mens du ferdigstiller maten.

Leiligheten har et strøkent og stilrent IKEA-kjøkken fra 2017. Innredningen fremstår med underskap og høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Stekeovn ble byttet ut i 2024. I stue/kjøkken er det parkettgulv og malte vegger og himling.

SOVEROM

Soverom 1 er lyst og trivelig, med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Du får plass til alt av klær i den romslige garderobeløsningen. Soverom 2 er av god størrelse, med plass til en stor dobbeltseng og øvrig møblement. Du får i tillegg til et stort garderobeskap plass til en kontor-/sminkepult i det lyse hjørnet av rommet. Det er parkettgulv i begge rom, samt malte vegger og himling.

BADEROM

Lekker og romslig baderom fra 2017 med behagelig gulvvarme. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett og dusjnische med glassvegg. Både gulv og vegger er flislagt. Malt himling.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Medfølger:

-Hvitevarer på kjøkken (kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøkkenvifte).

Medfølger ikke:

-Vaskemaskin på bad (kombi vask/tørk) og fryseboks i den ene boden.

Moderniseringer og påkostninger

Fin leilighet hvor det meste ble pusset opp i 2017. Leilighet fremstår med normal slitasje siden oppussing.

TV/Internett/Bredbånd

Etter anmodning fra andelseiere i gården har styret vært i dialog med firmaet GlobalConnect om fibernett for borettslaget. GlobalConnect er i gang med å montere fibernett for andre borettslag i Idunsgate. Borettslaget valgte å inngå kontrakt med GlobalConnect der laget binder seg til å bruke dette firmaet for fibernett i tre år fra fibernett blir tilgjengelig. Det er fritt opp til andelseierne om man vil bruke fibernett eller ikke, hver andelseier tegner eget abonnement. Det har vist seg at arbeidet med montering av fibernettet er svært forsinket. Siste melding fra GC er at det først vil være klart for påkobling i mai 2025. Grunnpakke internett vil da bli inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

58643548

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med varmekabler i gulvet på stue, bad og deler av gang.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 344 637

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 378 547

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter 3.412,- pr. mnd Herav 399,- til dekning av renter/avdrag felleslån

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmedler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 412

Andel Fellesgjeld

Kr 32 040

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Andel fellesformue

Kr 6 294

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Idung 3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

958489315

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Borettslaget Idungsgate 3 er et frittstående andelslag som har til formål å gi andelseierne eksklusiv bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) i Idungsgate 3. Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte virksomhet som står i sammenheng med boretten og andelseiernes felles interesser. Borettslaget Idungsgate 3 ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Lagets styre engasjerer forretningsfører. Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld. Borettslaget Idungsgate 3 består av 18 andeler.

Siden forrige generalforsamlingen har styret gjennomført fem styremøter, samt en befarung i indre gårdsrom sammen med Tom Johansen for å se på gårdens tilstand.

Det er gjennomført to dugnader, en på våren med rydding i bed og utplanting av blomster, en på høsten med rydding av løv, mm foran gården og i gårdsrommet.

Av saker og oppgaver styret har jobbet med kan nevnes:

-Vifte- og varmeovn kjøpt inn i 2023 for kjeller i indre gård under oppg. C, er montert av elektriker for å motvirke fuktproblem.

-Låssmed har vært tilkalt to ganger i løpet av året for reparasjon av lås ved hovedport og for låsen i oppgang A. Magnetlåsen i hovedporten er avhengig av strøm og at døren er montert riktig, for at den skal virke. Strømmen har gått et par ganger. Når strømmen går, må automatsikring i kjelleren slås på.

-Høsten -24 oppdaget andelseier Roy Hugo Haugen fuktskade på terrassen i hans loftsleilighet. Gårdens forsikringsselskap og to bygningsfirmaer vurderte skaden som en utbedring man kan forvente når det har gått 10 år fra terrassen ble bygget.

Utbedringen dekkes derfor ikke av forsikringen. Skaden ble utbedret i november og

dekkes av borettslaget.

-Borettslaget har ikke sjekket tilstanden for gårdens takrenner på mange år, og spor på ytterveggene (f.eks på vegg i bakgården ved søppelkassene) kan tyde på at de er fylt av løv e.l. Styret har i høst hentet inn tilbud fra et firma for sjekk og rensing, men de rakk ikke å gjennomføre sjekken før frosten kom. Saken følges opp vår 2025.

-Gårdens utvendige vinduskarmer, særlig mot sør, sprekker opp og bærer preg av at de ikke har fått maling siden gården ble pusset opp. Styreleder, med hjelp av andelseier Tom Johansen, har funnet riktig maling og har testet den ut på egne vinduer mot sør i fjerde etasje. Fordi gårdens vinduer åpner innover er det fullt mulig å male ytre karmer når man står inne i leiligheten. Hvis alle andelseiere tar et strøk på sine karmer, kan vinduene holde noen år til. Styret har samtidig fått spørsmål fra en av andelseierne om tilstanden til gårdens vinduer bør vurderes med tanke på utskifting. Styret foreslår at vedlikehold av vinduer diskuteres på årsmøtet 2025.

-I høst ble det fjernet løv og kvister rundt lykten ved hovedporten for å sikre mest mulig lys når man låser seg inn. Elektriker har ikke villet montere lykt på vestre side grunnet blader og kvister fra planten som vokser rundt porten. Styret har kjøpt inn alternative lykter som kan monteres på innerveggen på hver side av porten. Elektriker vil bli tilkalt for montering våren 2025.

-Etter anmodning fra andelseiere i gården har styret vært i dialog med firmaet GlobalConnect om fibernett for borettslaget. GlobalConnect er i gang med å montere fibernett for andre borettslag i Idungate. Borettslaget valgte å inngå kontrakt med GlobalConnect der laget binder seg til å bruke dette firmaet for fibernett i tre år fra fibernett blir tilgjengelig. Det er fritt opp til andelseierne om man vil bruke fibernett eller ikke, hver andelseier tegner eget abonnement. Det har vist seg at arbeidet med montering av fibernettet er svært forsinket. Siste melding fra GC er at det først vil være klart for påkobling i mai 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån:

Obos-banken Rest 395,823 pr. 31/3.25 nedbetalt 2017 Rente 6,4% Annuitet

Nordea Rest 374,877 pr. 31/3.25 nedbetalt 2042 Rente 7,2 % Annuitet

Borettslaget betaler avdrag

Sikringsordning fellesgjeld

Forsikret i Borettslagenes Sikringsfond

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse av ny andelseier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessentene til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler.
Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre andelseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

E.T-regnskap

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 317 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i Idung 3
Borettslaget med orgnr. 958489315

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1888/900289-1/105 03.03.1888 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

1991/23028-1/105 08.05.1991 OBLIGASJON

Beløp: NOK 1 999 582

Panthaver: FELLESOBLIGASJON FOR ANDELSEIERNE

LØPENR: 1124655

1991/23028-2/105 08.05.1991 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen

1992/23965-1/105 11.05.1992 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1992/2866-1

VEKET FOR: OBLIGASJON 1992/2867-1

1992/2866-1/105 16.01.1992 OBLIGASJON

Beløp: NOK 1 609 779
Panthaver: RAGNAR EVENSEN AS
LØPENR: 1129617

2017/1175563-1/200 24.10.2017
13:28

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/427431-1/200 21.04.2022
22:23
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
ELEKTRONISK INNSENDT

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Bygget ligger i et område regulert til bolig og anlegg.

Deichmans gate 5 - Oppføring av seks balkonger - saksnummer 202553202
Iduns gate 2 C - Utsifting av vinduer på fasade og tak, takteking, etterisolere tak .
saksnummer 202310333
Iduns gate 2 A, B og D - utsifting av vinduer på fasade og tak, takteking, etterisolere
tak - 202310345
Damstredet 11 - Fasadeendring - Sette inn takvindu - saksnummer 202452229
Brenneriveien 1 B - Bruksendring fra kontor til bolig - saksnummer 202451392
Brenneriveien 1 B - Oppretting av tre nye boenheter -saksnummer 202457506

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Ta kontakt med styret for nærmere avtaling.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

32 040 (Andel av fellesgjeld)

5 982 040 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 983 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 991 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 994 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Provisjonen er avtalt til 0,8% av kjøpesummen
Annonserte visninger per stk. 3 990
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 1 700
Markedspakke 19 990
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 22 900

Oppdragsansvarlig

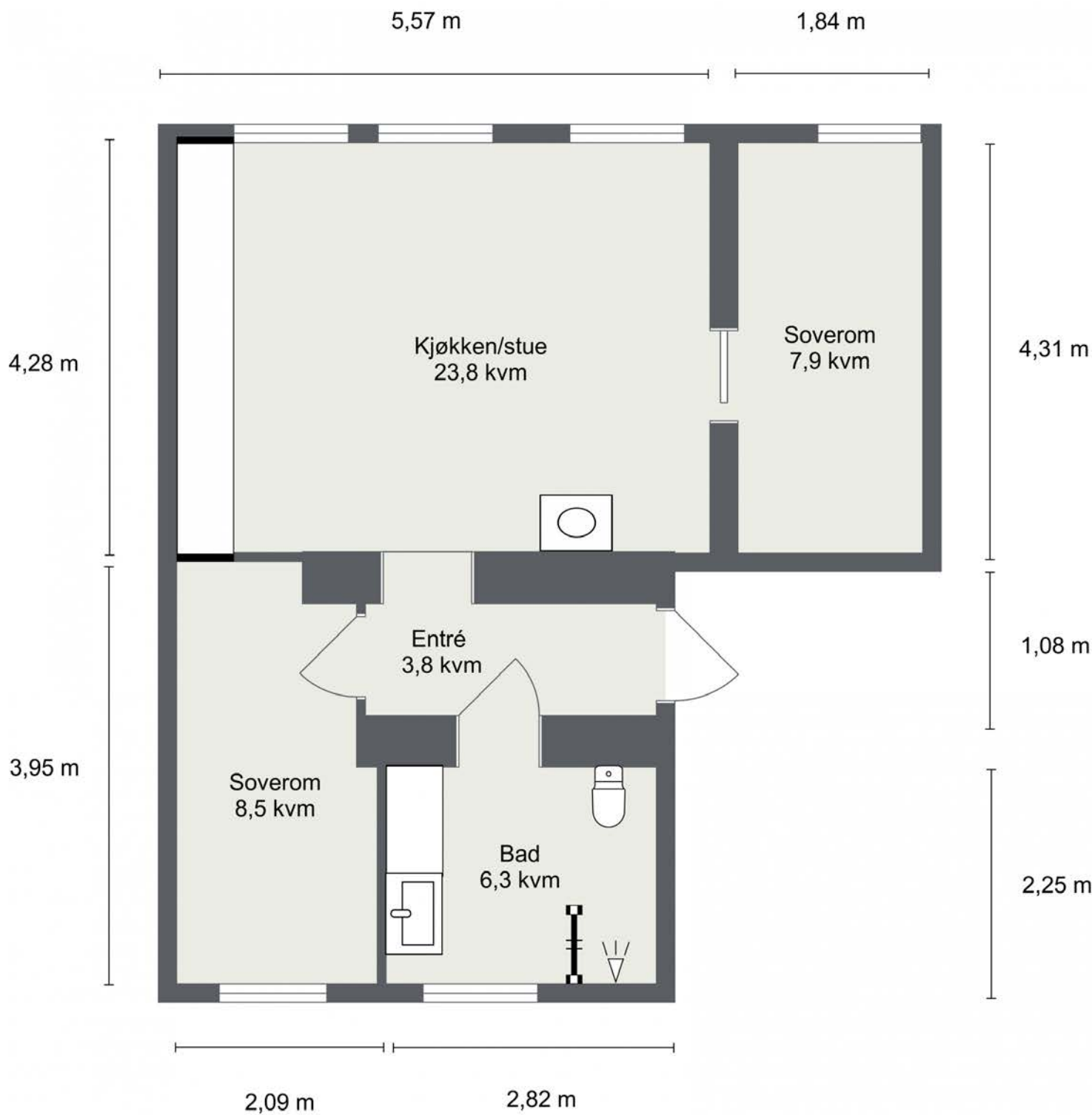
Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

28.04.2025

Iduns gate 3B











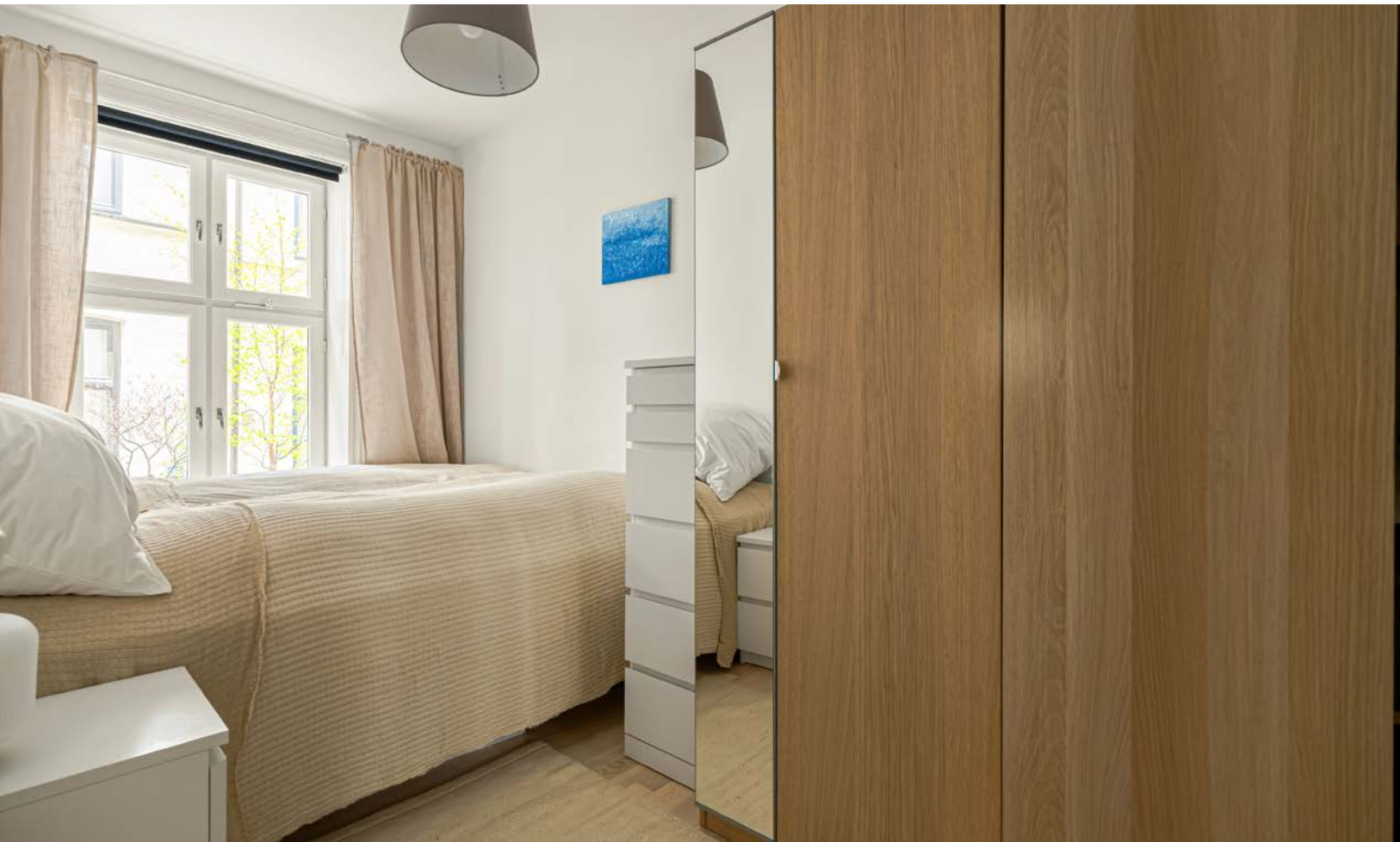










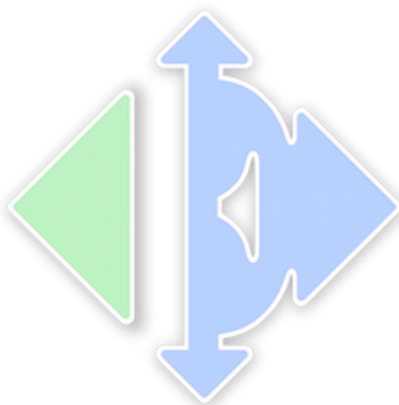






Vedlegg

Andelsleilighet i blokk
Iduns gate 3A
0178 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Glenn A. Lislerud
Dato: 28/04/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
97071990
glenn@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 317
Hjemmelshaver:	Balder Grenness Klanderud og Justin W Van Der Pol
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1892
Tomt:	Fellestomt på 636 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Balder Grenness Klanderud og Justin W Van Der Pol
Befaringsdato:	02.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellestomt med hyggelig opparbeidet bakgård. Bakgård er steinlagt og har fine beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet med grunnmur i naturstein/tegl, takkonstruksjon i tre og yttervegger i murverk/tegl som er pusset utvendig.
Innvendig er bolig plateledd.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet hvor det meste ble pusset opp i 2017. Leilighet fremstår med normal slitasje siden oppussing. Det er avvik på bad og VVS anlegg som man bør bemerke seg i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varme i gulv på kjøkken/stue
- Varmekabler i gulv på bad og entré

BOD OG PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldene bestemmelser
- 2 boder i kjeller på 5 kvm og 2,4 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann
- Det er ikke levert full meglerpakke på oppdrag. Felleskostnader er oppgitt av selger/megler

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte vegger. Fliser på bad

Gulv: Parkettgulv. Fliser i deler av entré og på bad

Tak: Malte tak

Overflater fremstår som hele og pene. Det må forventes merker og sår etter bruk og oppheng.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere salgsoppgave informerer om følgende:

Omfattende oppussing utført i 2017 med:

- Ny kjøkkeninnredning
- Nye parkettgulv
- Nytt sikringsskap og oppgradering av anlegg
- Oppusset bad

Selger informerer om følgende:

- Montert stikkontakt i kjeller

Følgende er meldt utført etter befaring:

- Byttet fugemasse på kjøkkenbenk
- Vasket bort misfarging i fuger i dusj

Utbedringer etter befaring er ikke kontrollert av takstmann

FELLESKOSTNADER:

3.412 kr pr mnd på 24.04.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	57	-	-	-	57	-
Boder i kjeller		7				7
SUM BYGNING	57	7			57	7
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder på ca 2,54-2,65 meter

-Takhøyde på bad måles til ca 2,39 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Fliser i entré er ikke lagt på stabilt underlag og det er hullrom under fliser.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selgere var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Balder Grenness Klanderud og Justin Winston Van Der Pol

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

28/04/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2017

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, veggengt toalett, dusjnische med glassvegg. Avtrekksventil i tak, spalte under dør, samt ventil i vindu for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Innredning har svellet, som ser ut fra å komme fra en tidligere drypp eller lekkasje fra avløp på servant. Det er ikke avdekket noen lekkasje på befaringsdagen
- Det er mye misfarging i fuger mellom fliser og i mykfug. Dette er ifølge selger vasket ned etter befaringsdag
- Vindu er i våtsone til dusj, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Vindu har tegn til svertesopp og avflasn timer

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles svakt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt og det er motfall på deler av gulvet ved innredning og mot vindu, fall rundt sluk har fall på over 1:50 og er tilfredsstillende. Et lite sted i dusj blir det liggende litt vann etter vanntest, men det er svært lite. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2 cm. Kravet er 2,5 cm og dermed ikke tilfredsstillende.

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
- Misfarget mykfuger og fuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende. Dette er ifølge selger vasket ned etter befaring
- Motfall på deler av gulv og ved en lekkasje fra vaskemaskin, servant eller rørskap, vil vann bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membran trolig av smøremembran og mansjetter på vegger og banemembran på gulv

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det er ikke forsvarlig å foreta hullboring i vegg mellom soverom og bad, da det er mye vannføring er som ligger i vegg og ingen kjennskap til hvor disse går. Dette er langt fra dusj og steder på bad med vannpåkjenning og dermed er risikoen for utslag ved målinger her meget liten.

-Plastsluk med funksjonell vannlås, banemembran er påvist under klemring

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2017 og type er IKEA.

Malte vegger og tak. Parkett på gulvet. Kjøkkenet har underskap og høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Vanntilførsel er byttet etter 2010 og da er krav om lekkasjesikring utløst, og dermed en mangel
- Det er noe misfarging på benkeplate
- Fug mellom skjøt på benkeplate, samt mellom benkeplate og vegg, er oppsprukket og misfarget. Fug er ifølge eier byttet etter befarig
- Kullfilter er sist byttet for 2 år siden. Filter bør skiftes ut. Ventilator bør ha rør ut av bygg.
- Dør til fryseskap subber noe og skap trenger justering
- Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Vinduer med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 1989. Ytterdør uten datostempling, men av delvis høy alder.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

- Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Tørkesprekker og avflaset maling på innvendige trekarmer. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at fukt trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Vinduer og dører er fra med høy alder, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes
- Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu avviker fra anbefalt løsning. Korrekt utførelse skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran er plassert i rørskap på bad. Det er trolig stoppekraner i kjeller, men disse er ikke funksjonstestet
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger
- Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

- Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Montering er ikke utført korrekt. Ved en lekkasje fra sistene inne i kasse vil vann kunne skade tilstøtende rom og konstruksjoner.
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken, tross det var et krav ved oppgradering av anlegg som ble utført i 2017
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

187 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom uten sluk.

Merknader:

- Bereder har tilkoblet plastrør til sikkerhetsventil. Dette er ført opp til avløp på kjøkken som ligger i etasjen over. Hvis det skulle oppstå en lekkasje fra sikkerhetsventil, vil ikke dette røret kunne hevet vannet helt opp til etasjen over, men lekke utover gulv. Rør og ikke beregnet for varmtvann og det er kun stripset fast, noe som ikke er tilfredsstillende.
- Det er ikke sluk i rom og det er ikke montert lekkasjesikring ved bereder. Ved en lekkasje på bereder eller fra sikkerhetsventil, vil vann renne utover gulv og lage større skader.
- Gulv i bod er av gipsplater og det er ikke kjent om disse er forsterket nok til å være tilfredsstillende understøttelse til bereder. Ved en lekkasje vil gips være veldig utsatt for skader.

Det bør gjøres tiltak med å montere lekkasjesikring i rom ved bereder.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, avtrekk på bad og ventilator med kullfilter på kjøkken.

Merknader:

- Våtrom har kun ventilering via naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Ventilator på kjøkken har kun kullfilter og ikke rør ut i dert fri. Det bør alltid være rør ut i det fri. Som et minimum, må kullfilter skiftes.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er i hovedsak skjult anlegg, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for montering av ny stikk i bod i kjeller.

-Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider gjort i 2017

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Finner ikke eier av strømmåler og dermed ikke mulig å gi tilbakemelding om når siste kontroll er utført

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg er totalrenovert etter 1999.
- Foretak som la opp anlegget i 2017, eksisterer ikke lenger og det er dermed heller ikke mulig å fa tak i dokumentasjon
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Ut fra hva som finnes i Oslo kommunes arkiver, foreligger det ikke plantegninger som stemmer overens med dagens planløsning for leilighet. Det ser ut til at bad er utvidet og kjøkken flyttet ut i stue for etablering av nytt soverom mot bakgård.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ikke ferdigattest på leilighet i kommunens arkiver. Det foreligger kun en godkjent byggesøknad fra 1888

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befæringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Vanntilførsel er byttet etter 2010 og da er krav om lekkasjesikring utløst, og dermed en mangel

-Det er noe misfarging på benkeplate

-Fug mellom skjøt på benkeplate, samt mellom benkeplate og vegg, er oppsprukket og misfarget. Fug er ifølge eier byttet etter befaring

-Kullfilter er sist byttet for 2 år siden. Filter bør skiftes ut. Ventilator bør ha rør ut av bygg.

-Dør til fryseskap subber noe og skap trenger justering

-Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder

4.1 Vinduer og ytterdører

-Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon

-Tørkesprekker og avflaset maling på innvendige trekarmer. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at fukt trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Vinduer og dører er fra med høy alder, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu avviker fra anbefalt løsning. Korrekt utførelse skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Montering er ikke utført korrekt. Ved en lekkasje fra sistene inne i kasse vil vann kunne skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken, tross det var et krav ved oppgradering av anlegg som ble utført i 2017

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

6.2 Varmtvannsbereder

- Bereder har tilkoblet plastrør til sikkerhetsventil. Dette er ført opp til avløp på kjøkken som ligger i etasjen over. Hvis det skulle oppstå en lekkasje fra sikkerhetsventil, vil ikke dette røret kunne hevet vannet helt opp til etasjen over, men lekke utover gulv. Rør og ikke beregnet for varmtvann og det er kun stripset fast, noe som ikke er tilfredstillende.
- Det er ikke sluk i rom og det er ikke montert lekkasjesikring ved bereder. Ved en lekkasje på bereder eller fra sikkerhetsventil, vil vann renne utover gulv og lage større skader.
- Gulv i bod er av gipsplater og det er ikke kjent om disse er forsterket nok til å være tilfredstillende understøttelse til bereder. Ved en lekkasje vil gips være veldig utsatt for skader.

Det bør gjøres tiltak med å montere lekkasjesikring i rom ved bereder.

6.3 Ventilasjon

- Våtrom har kun ventilerings via naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Ventilator på kjøkken har kun kullfilter og ikke rør ut i dert fri. Det bør alltid være rør ut i det fri. Som et minimum, må kullfilter skiftes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
- Misfarget mykfuger og fuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende. Dette er ifølge selger vasket ned etter befaring
- Motfall på deler av gulv og ved en lekkasje fra vaskemaskin, servant eller rørskap, vil vann bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.

TG3 settes på bakgrunn av motfall på gulv. Prisvurdering TG3 settes etter hva det kan koste å avrette gulv og legge ny membran og flis.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Justin Winston Van Der Pol	Balder Grenness Klanderud
Gateadresse	
Iduns gate 3B	
Poststed	Postnr
OSLO	0178
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ser ut som det kanskje er svartsopp i fugene i dusjen og langs vindus karmen på badet

Initialer selger: JWDP, BGK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært problemer med fuktig luft i kjelleren i borettslaget. Vi har ikke opplevd noe problemer med dette så lenge vi har bodd her. Det er montert varmeovnsvifter i kjelleren som sørger for tørt klima og god temperatur i kjelleren.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250114

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Justin Winston van der Pol	29cb630c5f3aa4b242b9219 ff39eebc83c889208	24.04.2025 09:39:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Balder Grenness Klanderud	a7c3ac263bfb7573c4958a3 1e2325f283833ad51	24.04.2025 09:59:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250114

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ORDENSREGLER *for* BORETTSLAGET IDUNSGT. 3

1. Beboere skal ikke fortyrre hverandre med unødige bråk. Beboere som skal ha fest e.l. arrangement som kan medføre bråk, skal varsle andre beboere i forkant.

Det skal være nattero i leilighetene etter kl. 23:00

2. Søppelkassene er i hovedsak beregnet til husholdningsavfall i gjenknyttede poser. Det må ikke settes søppelposer ved siden av søppelkassene, da disse ikke blir fjernet av renholdsetaten.

3. Pappemballasje, avfall etter oppussing, møbler og annet inventar som skal kastes, skal ikke plasseres i bakgården eller i gårdens fellesarealer. Beboere må selv sørge for å kaste dette på egnet sted, eller oppbevare det til det kan kastes i felles kontainer under høst- eller vårdugnad.

4. Trappen skal vaskes regelmessig og i samråd med andre beboere i den enkelte oppgang. Beboere vasker fra sin leilighet og ned til naboen under. Beboere i 4. etasje vasker i tillegg trappa til loftet (der det ikke er loftsleilighet). Beboerne i 1. etasje vasker ned til utgangsdøren.

5. Poster, utgangsdører og innvendige dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst. Vinduer i oppgang bør ikke stå åpne over lengre tid og ikke i regnvær.

6. Sykler skal låses til sykkelstativene i bakgården. Det er ikke adgang til å parkere bilder og motorsykler innenfor porten uten tillatelse fra styret.

Vedtekter for Borettslaget Idunsgate 3

Vedtatt på generalforsamling den ^{11.5}xx.xx.2010.

§ 1 Innledende bestemmelser

Borettslaget Idunsgate 3 er et frittstående andelslag som har til formål å gi andelseierne eksklusiv bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) i Idunsgate 3. Laget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte virksomhet som står i sammenheng med boretten og andelseiernes felles interesser.

Borettslaget Idunsgate 3 ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune. Lagets styre engasjerer forretningsfører.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

Borettslaget Idunsgate 3 består av 18 andeler. Hver andel skal være på kr 300. Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Flere personer kan eie en andel sammen, men bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan bli sameiepart i en andel på annen måte enn ved arv. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av eierne ikke bor i boligen.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslag. Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier må melding om dette komme fram til erververen innen 10 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes for gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett å erverve andelen.

§ 3 Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom flere ønsker å benytte forkjøpsretten er det den andelseier som har lengst ansiennitet som har forkjøpsrett. Styret skal sørge for at andelseierne skal få anledning til å benytte forkjøpsretten i henhold til lov om borettslag § 4-15.

Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 20 dager fra andelslaget har fått skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst 15 dager før melding om at andelen har skiftet eier (men ikke mer enn tre måneder i forkant), er fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende begrenset til fem dager.

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

§ 4 Borettslag og bruksoverlating

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til det annet som er i samsvar med forholdene. Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

§ 5 Bruksoverlating

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

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for tre år til

andre, så snart skriftlig søknad til styret der den eller de personer som skal bruke boligen er navngitt (med kontaktadresse), er godkjent.

- Andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har borettslaget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknad er mottatt av styret, er brukeren å anse som godkjent. Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Styret i laget skal ha kontaktadresse for andelseier i perioder der bruken av boligen er overlatt til andre.

§ 5 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første inntakssikring og baderomsinnredning. Andelseier skal rense sluk og vannlåser og har ansvaret for eventuell oppsteking. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseieren skade i boligen eller på borettslagets eiendom, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.

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

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget har rett til å vedlikeholde felles installasjoner gjennom andelseiernes boliger.

§ 6 Mislighold og fravikelse

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes manglende betaling av felles kostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller ulovlig bruksoverlating og brudd på husordensregler.

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

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 7 Felleskostnader

Felleskostnadene skal deles mellom andelseierne ut ifra forholdet mellom verdiene på boligene i laget, med mindre andelseierne er enige om annen fordeling. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Styret kan endre felleskostnadene med minimum en måneds varsel etter behov. Ved for sen betaling av felleskostnader svarer andelseieren forsinkelsesrenter og omkostninger.

For dekning av krav på felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsinn drivelse besluttes gjennomført.

§ 8 Styret

Borettslaget skal ha styre bestående av styreleder og minst to andre medlemmer. Styreleder og styremedlemmer har funksjonstid på ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Det er generalforsamlingen som velger styremedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Styret skal lede borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styreleder er ansvarlig for at styret møtes så ofte som det trengs og sammenkaller til møter. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styre skal føre protokoll over styresakene.

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av styremedlemmene er til stedet. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, er det stemmelikhet, gjør styrelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: ombygging, påbygging eller andre vesentlig endringer av bebyggelsen eller tomten, å øke tallet på andeler, salg eller kjøp av fast eiendom, andre tiltak utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Eventuelt vederlag til styremedlemmene fastsettes av generalforsamlingen.

§ 9 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 10 Generalforsamlingen

10.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner dette nødvendig, eller når revisor eller minst 11 andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling. Andelseiere har forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har kun en stemme. For en andel i sameie kan kun en stemme avlegges.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett husstandsmedlem. Denne har sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

10.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelshaver.

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

10.4 Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller revisor eller andelseiere som representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Forut for ordinær generalforsamling skal sendes skriftlig med dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til ordinær generalforsamling skal være sendt minst åtte dager og høyest 20 dager før. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, dog minst tre dagers varsel.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styre
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Andre saker nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller den som generalforsamlingen utpeker. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll.

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker av de avgitte stemmer med alminnelig flertall. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning

§ 11 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse.

§ 12 Vedtektsendringer

Disse vedtekter kan bare endres av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Nabolagsprofil

Iduns gate 3B - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 353 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	40 min

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	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	7 min



Kvalitet på skolene

Bra 70/100



Opplevd trygghet

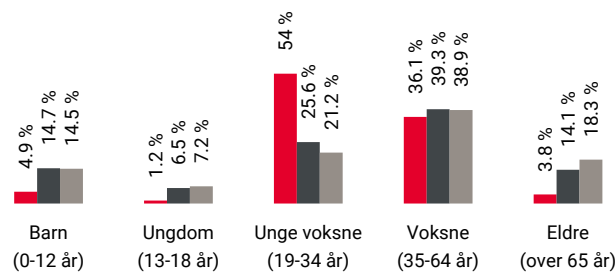
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område

Fredensborg
Oslo og omegn
Norge

Personer

3 024
999 185
5 425 412

Husholdninger

2 008
490 708
2 654 586

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Fredensborg	3 min
Rema 1000 Fredensborgveien PostNord	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

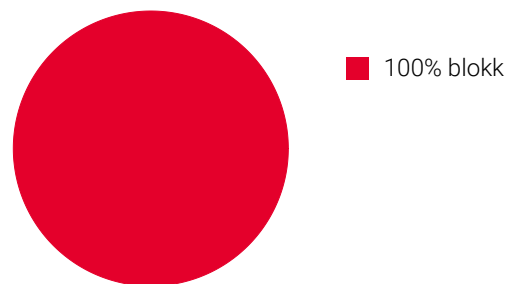
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Møllergata skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal 4 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  SiO Athletica Vulkan 6 min 
-  SiO Athletica Centrum 7 min 

Boligmasse



«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

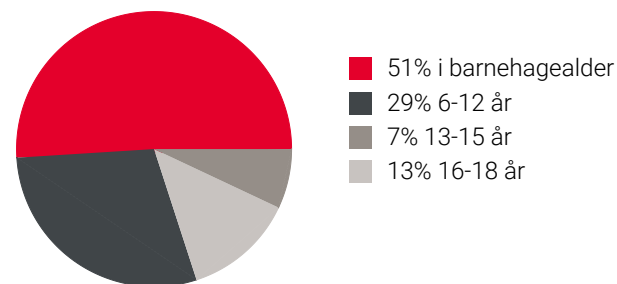
Sitat fra en lokalkjent



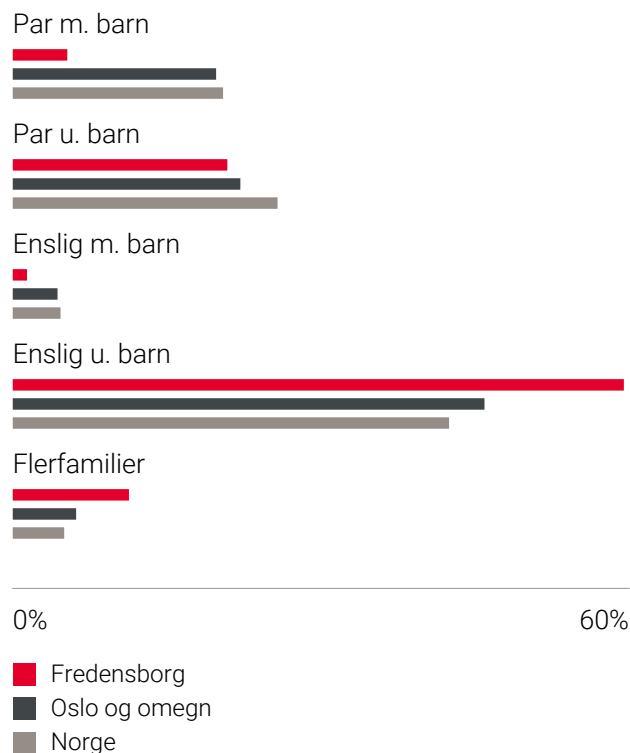
Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 10 min 
-  Vitusapotek Vulkan 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

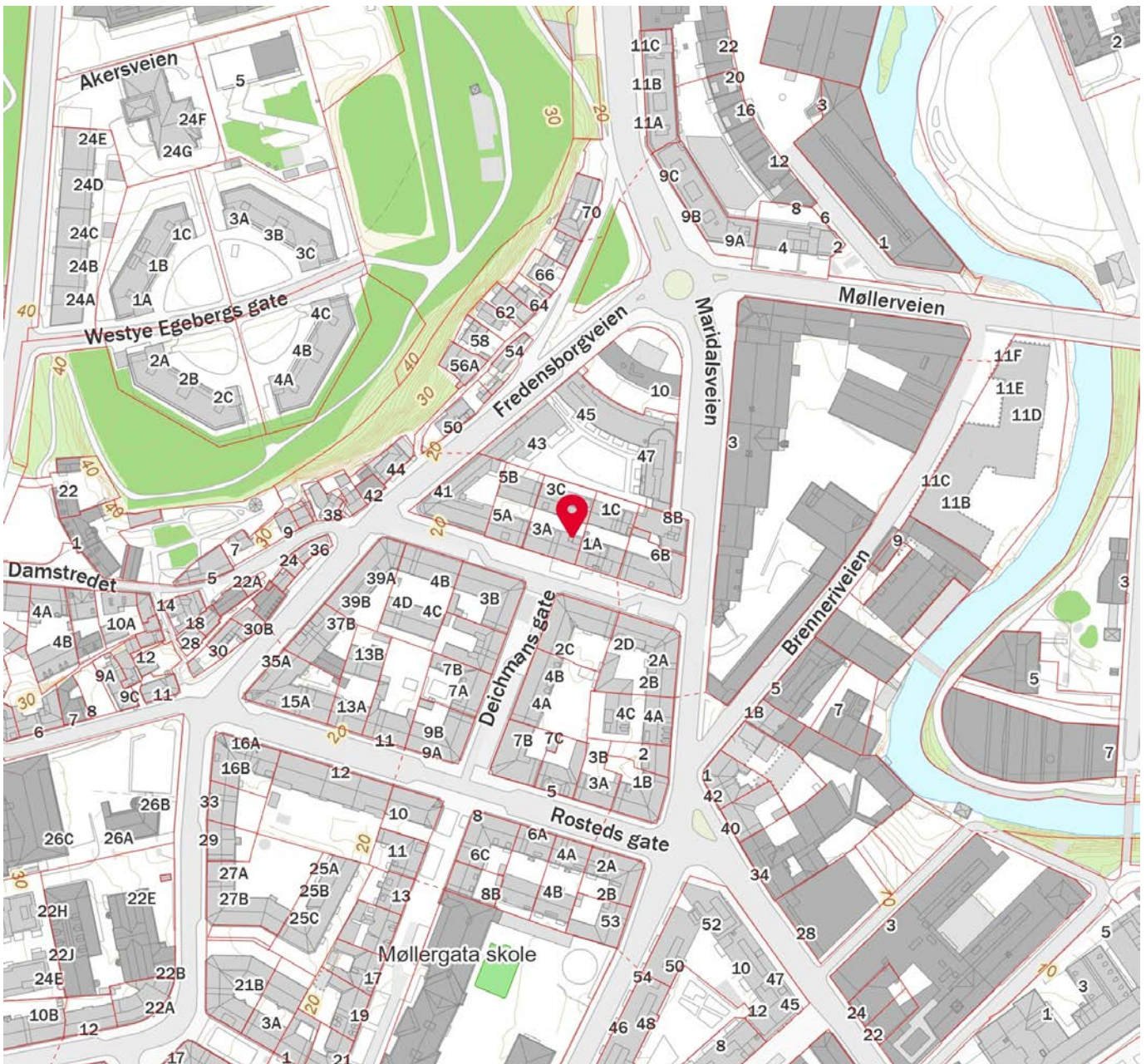
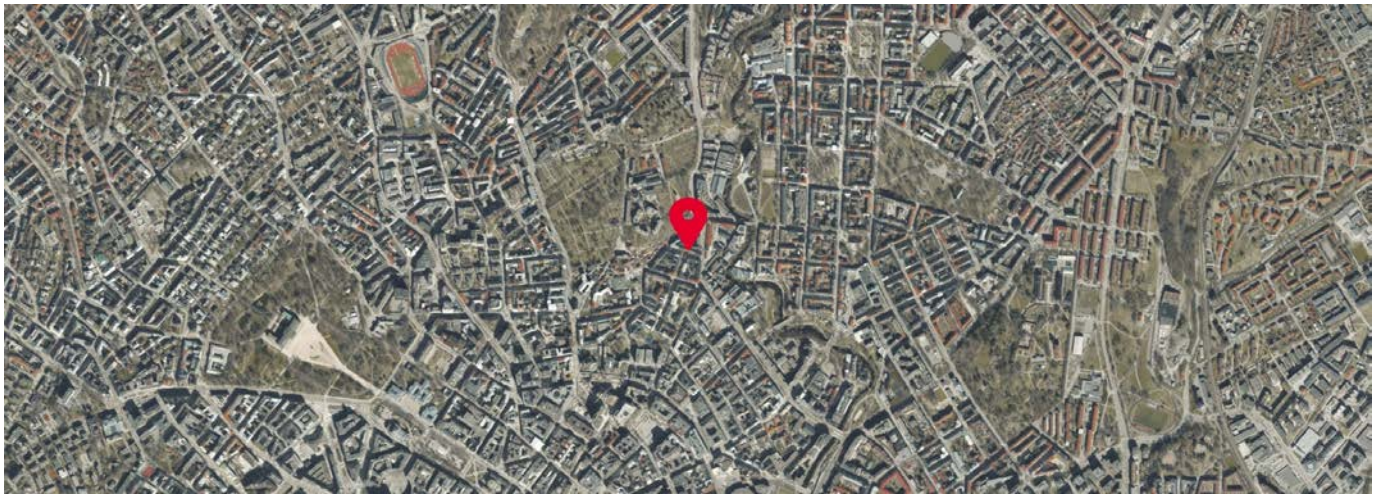


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Iduns gate 3B
0178 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen**Telefon:** 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre