NORDVIK

Vidars gate 4

0 soverom | 28 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vidars gate 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Egenerklæringsskjema
35	Tilstandsrapport
57	Vedlegg
87	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv selveierleilighet - God takhøyde - Fyring, v.vann og internett ink - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**91 590,-**
Totalpris	**3 712 307,-**
Fellesgjeld	**20 717,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 954,-**
BRA-i	**28 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Hanna Skiaker har gleden av å presentere en lys og hyggelig selveierleilighet med en sentral og attraktiv beliggenhet på Bolteløkka, mellom populære Bislett og Adamstuen. Her får du en arealeffektiv leilighet med en gjennomtenkt planløsning og god romfølelse. Boligen har et romslig kjøkken med plass til spisebord, en praktisk sovealkove og en luftig stue med god plass til en komfortabel sofagruppe. I tillegg bidrar store vindusflater og en god takhøyde på hele 2,63 meter til en lys og luftig atmosfære.

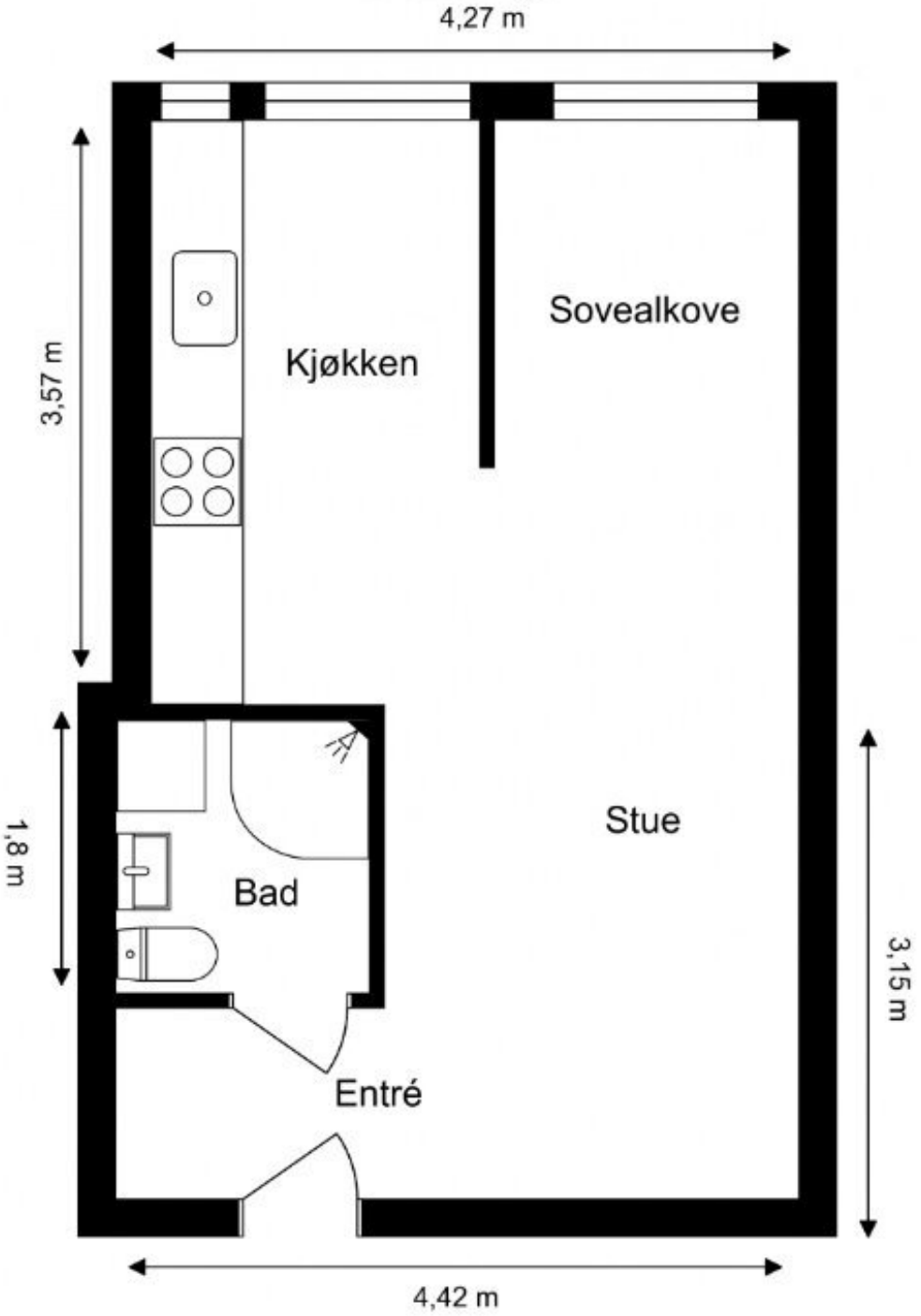
Smart og arealeffektiv planløsning
Store vindusflater og god takhøyde på 2,63m
Varmtvann, fyring og internett er inkl i f.kost
Bad med varmekabler og vaskemaskinopplegg
Romslig kjøkken med plass til spisebord
Nye vinduer kommer ila høsten
Ekstern bod i kjeller

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 29 kvm

Vidars gate 4 0452 OSLO 0301 OSLO

4. Etasje



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

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0238/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vidars gate 4, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 450, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Joachim Nimann Sponheim

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)
20 717,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 620 717,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
90 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 712 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 725 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 28 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 29 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad.
Total BRA: 28 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggmeldte tegninger er fremlagt og gjennomgått.
Dagens planløsning har enkelte avvik fra de byggmeldte tegningene.
Kjøkken er ikke vist med dagens plassering på tegningene. Badets plassering fremstår i hovedsak å samsvare med tegningene.
I entré er tidligere bod/avgrenset areal åpnet opp mot entré. Det er også etablert en lett skillevegg mot sovealkove. Et mindre
vindu er ikke vist på de fremlagte tegningene.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, sovealkove og bad.

Stue:
Hyggelig stue med plass til en komfortabel sofagruppe, TV-benk og øvrig møblement. Leiligheten har en smart og arealeffektiv planløsning, hvor store vindusflater og god takhøyde på 2,63 meter skaper en lys og luftig atmosfære. Den gjennomtenkte planløsningen gir gode oppholdssoner og en fin kombinasjon av funksjonalitet og trivsel. Gulvet er belagt med parkett.

Kjøkken:
Et av leilighetens høydepunkter er det innbydende kjøkkenet, som har en god størrelse og er svært godt utnyttet. Her får du rikelig med benkeplass, god oppbevaring og plass til et lite spisebord. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter fra 2017 og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Sovealkove:
Praktisk sovealkove med plass til seng, nattbord og en flott, plassbygd bokhylle. Alkoven ble etablert av nåværende eier i 2019 ved oppføring av en lettvegg, og gir en naturlig og avskjermet sovesone. Et stort vindu sørger for godt dagslys og god lufting, mens de brede vinduskarmene gir hyggelig plass til planter og dekor. Leiligheten vender i sin helhet mot en rolig, enveiskjørt gate, så her er sover du godt!

Bad:
Flislagt baderom med behagelige varmekabler i gulv. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning, toalett og dusjkabinett. Badet ventileres av en elektrisk styrt vifte, samt tilluft i spalte under dørbladet. Videre er det opplegg for vaskemaskin, så her har du alt du trenger på baderommet!

Entré:
Velkommen inn! I entréen er det naturlig plass til en kommode/skohylle samt plass til knagger for å henge av deg yttertøy. For ytterligere oppbevaring er det satt inn praktisk garderobeskap. Skringsskapet er plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Ellers er leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Ellers er det en ekstern bod i kjeller.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer:
- Vinduene er eldre og vurderes ut fra alder og normal forventet levetid. Isolerglass og tetninger kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Det er ikke uvanlig med noe slitasje og redusert bruksegenskap på denne typen vinduer. Videre vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes over tid. Siden bygningsdelen har passert om lag halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og justeringer fremover. Utskifting kan bli aktuelt på sikt.

Dører:
- Dørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og det må påregnes vedlikehold og utskifting over tid. Siden bygningsdelen har passert om lag halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og justeringer fremover. Utskifting kan bli aktuelt på sikt.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom

Overflater vegger og himling:
- Det er påvist at flisfuger har riss, sprekker og noen fliser har bom (hulrom under).
- Forholdet bør holdes under oppsyn. Lokale utbedringer av skadde fliser og fuger anbefales ved behov. Ved videre utvikling, eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet, bør overflater og underliggende oppbygning vurderes samlet.

Overflater gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm., noen fliser har bom (hulrom under) og det er avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Misfarging er observert på fliser og fuger under dusjkabinett. Dagens bruk med dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. Overflater bør holdes under oppsyn, og forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering av våtrommet.
- Forholdene tilsier at gulvet har redusert sikkerhet ved større vannbelastning. Dagens bruk med dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. Overflater og fuger bør holdes under oppsyn, og lokale tiltak bør vurderes ved videre utvikling. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold, sluk og tettesjikt vurderes samlet.

Sluk, membran og tettesjikt:
- Sluk og tettesjikt vurderes ut fra alder, ukjent utførelse og manglende dokumentasjon. Membran/tettesjikt er ikke dokumentert, og overgangen mot sluk kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Sluk bør holdes rent

og kontrolleres jevnlig. Dagens bruk med dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning på gulv og sluk. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør sluk, membran og øvrig tettesjikt vurderes samlet.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant er registrert med løs innfesting. Det er registrert lukt ved bruk av servant, og bobling i sluk ved tapping av vann. Forholdet kan skyldes utforming/avslutning av avløpsrør mot sluk/vannlås. Det er også registrert misfarging og svertesopp i dusjkabinett. Servant bør festes forsvarlig. Avløpsløsning bør kontrolleres og justeres av rørlegger, slik at lukt og bobling fra sluk opphører. Dusjkabinett bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig, og utskifting kan vurderes ved videre utvikling.

Ventilasjon:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

Overflater og innredning:
- Det er registrert stedvise sår og merker på kjøkkeninnredningen. Enkelte skuffer og skapdører har behov for justering, da de tar i hverandre/ventilator ved bruk. Forholdet har i hovedsak betydning for bruk og normal funksjon. Lokal justering av skuffer og skapdører anbefales. Øvrige merker vurderes som normal bruksslitasje og krever ikke strakstiltak.

Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Røranlegget bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken bør vannledninger vurderes nærmere av rørlegger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Vannbåren varme:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Overvåk tilstanden jevnlig.

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

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2004: Bad er opplyst oppusset, jf. tidligere salgsoppgave ved salget i 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt.

2009: Elektrisk anlegg er i tidligere salgsoppgave opplyst oppgradert med nye ledninger og jordfeilbryter.

2011: Felles avløpsrør er i tidligere salgsoppgave opplyst rehabilitert med innvendig strømpe i sameiets regi.

2017: Kjøkkenfronter er opplyst skiftet, jf. tidligere salgsoppgave.

2023: Selger opplyser at Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 11.05.2023, saksnr. 5326613. Registrerte avvik ble rettet av Elektriker Systemer AS 20.07.2023. Samsvarserklæring er opplyst å foreligge, men er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Elektriker Systemer AS. Det ble utført retting av registrerte avvik påpekt av Elvia med
saksnr. 5326613. Utført 20. juli 2023. Ingen arbeid før eller etter det utført av meg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. 11.05.2023, saksnr hos Elvia 5326613.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende?
Svar: Ja. Det var skjeggkre ved en anledning for mange år siden. Det ble utført skadedyrskontroll og ikke hørt om noe siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Det har hendt en vinter at radiatoren kommer litt sent i gang hvor det ikke har fungert å bare lufte den, men det ble også rettet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Tilstandsrapport ved forrige salg, og ny tilstandsrapport som planlegges ferdigstilt juni 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Forrige tilstandsrapport, 2019.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja. Det planlegges utskiftning av vinduer for hele bygget.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Svar: Ja. Beskriv: 18.02.1931 Erklæring/avtale best. om felles gårdplass 28.04.1931 Best. om vann/kloakkledning 25.10.1932 Best om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v 21.04. 1983 Panterett uten opptrinnsrett til sameiet kr. 5000,-. 21.04.1983 Seksjonering.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja. Som nevnt, planer om utskiftning av vinduer.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Utvendig:
Leiligheten er del av en boligblokk oppført i 1932. Bygningen er tidligere beskrevet oppført i mur og betongkonstruksjoner, med fasader i pusset og malt mur. Yttertaket er tidligere beskrevet som valmtak tekket med papp. Utvendige bygningsdeler og fellesarealer er i hovedsak sameiets ansvar og er ikke fullstendig tilstandsvurdert i denne rapporten. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988. Entrédør er brann- og lydklassifisert, registrert med produksjonsår 1990.

Innvendig:
Innvendige overflater består av 3-stavs parkett på gulv, tapet og malte plater på vegger, samt malt betong i himling. Etasjeskiller antas utført i betongdekke. Takhøyde er målt til ca. 2,63 meter i stue/kjøkken. Leiligheten har en kompakt planløsning med entré, bad og stue/kjøkken med alkoveløsning

Innbo og løsøre
Følgende medfølger handelen:
- Hvitevarer på kjøkken.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via radiator tilknyttet vannbåren varme/fjernvarmeanlegg.
Varmtvann leveres fra sentralanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 498 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 954,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann, oppvarming, fibernett, kommunale avgifter, forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm, innbetaling andel lån.

Felleskostnadene fordeles slik:

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 935 865,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 743 458,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vidars gate 4, orgnr. 975693643

Om sameiet
Sameiet Vidars gate 4 består av 59 seksjoner.
Org.nr. 975693643, ESEK (Eierseksjonssameie)

Sameiets forsikring:
Gjensdige. Polisenr 80125354.

Styreleder informerer om følgende pr. 15.09.2026:
Har dere noen planlagte prosjekter for borettslaget fremover?
Svar: Det er planlagt utskifting av vinduer i hele bygningen. Det er foreløpig usikkert hvordan dette skal løses økonomisk som enten engangssum eller økning av felleskostnader, og saken vil bli lagt frem for avstemning på et ekstraordinært møte i høst. Styret er per nå i gang med å hente inn ulike anbud på vindusbytte.

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2025?
Svar: Dette er per dags dato ikke avklart. Det kommer an på hvordan vi blir enige om finansieringen til vindusskifte på årsmøtet.

Sameiet har inngått avtale om Norgespris for fyring samt for strøm til fellesarealer. Den enkelte boligenhet inngår egen avtale for sitt elektriske strømforbruk

Nextgentel er leverandør av internett og kabel-TV.

Nettside:
https://vidarsgate4.no

Større vedlikehold i Vidars Gate 4 siste 15 år
2009: Fasade
2012: Nye søppelskur
2011: Rørfornying av avløpsrør med strømpeløsning
2016: Postkasser
2021: Oppussing av oppganger
2021: Fibernett
2021: Tilstandsvurdering tak.
2022: Ny dørcalling fra Delfigo (installeres i løpet av 3.kvartal)
2022: Nye inn og uttaksrør fra kommunalt punkt inn til

bygget

TV og Internett:
Fibernett fra NextGenTel er inkludert i fellesutgiftene med hastighet 1GB.
TV-pakke tilbys som tilleggsprodukt mellom levradør og seksjonseier. For tilbud på TV-pakke ta kontakt direkte med leverandør.

Forretningsfører
ERLANDSEN EIENDOMSFORVALTNING AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 20 717,-pr. 16.09.2026

Sameiet har et felles lån i DnB NOR og sameierne er solidarisk forpliktet.
Gjeldsbrev 1636.63.38970
Saldo: kr. 982.452 pr. 16.09.2026.
Andel fellesgjeld: kr. 20.717,- pr. 16.09.2026.
Nedbet. dato: 2029
Rentesats: 6,95&
Betalt f.o.m.: 2022
Det gis anledning til å innfri sameiers andel av fellesgjeld, dersom det skulle være aktuelt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 908,- pr. 16.09.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 625 961,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 521 639,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter følgende regler:
- Hund/katt skal føres i bånd innenfor sameiets område.
-Lufting av hund innenfor og utenfor sameiets område, skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre.
- Dersom det kommer klager over at dyreholdet generer nabo ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. På forespørsel fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.
- Andelseier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans dyr måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Andelseier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som hans dyr måtte etterlate seg på borettslagets område. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller forhage. Balkong eller forhage kan ikke brukes som avtrede for dyr.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80125354

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vidars gate 4 har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Bislett og Adamstuen - et populært boligområde med grønne omgivelser og urban småbyfølelse. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til både buss og trikk, samt kort vei til det meste av byens fasiliteter.

I Thereses gate finner du flere, nye spennende servicetilbud som Vinkassen og Roze Gastro som har blitt svært populære med lange køer og fulle bookinger. På Bislett finner du blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, LETT, apotek, Coop Extra, Kiwi, Coop Mega, Bunnpris, St. Lars, Café Laundromat, Digg Pizza, og mer. Området rundt Bislett og St. Hanshaugen byr ellers på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, vinbarer og nisjebutikker.

Adamstuen byr på et stadig voksende og spennende nærmiljø. I området finner du blant annet hyggelige kaféer, Baker Hansen, sushi-restauranter, Ansjosen, Oslo Raw og Jungel Pizza. Like ved grøntområdet «Idioten» ligger Åpent Bakeri med populær uteservering. Området har også flere småbutikker og dagligvareforretninger som dekker hverdagsbehovet.

Det er gangavstand til både Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og restauranter som Gutta på Haugen og Pascal. Gangavstand til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter

med Fresh Fitness, SATS på Bislett, Bislet bad, Bislett Stadion mfl. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St. Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet Tannlegehøyskolen på Lindern, OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og Bl i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon med trikk i umiddelbar nærhet. Trikk 17- og 18 tar deg raskt til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann. Det er kort vei til holdeplassene Adamstuen, Bislett og Vestre Aker kirke.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 05.02.1931. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Byggmeldte tegninger er fremlagt og gjennomgått. Dagens planløsning har enkelte avvik fra de byggmeldte tegningene.
Kjøkken er ikke vist med dagens plassering på tegningene. Badets plassering fremstår i hovedsak å samsvare med tegningene.
I entré er tidligere bod/avgrenset areal åpnet opp mot entré. Det er også etablert en lett skillevegg mot sovealkove. Et mindre
vindu er ikke vist på de fremlagte tegningene.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.77. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Vidars gate 4 - bruksendring av seksjon fra næring til bolig. Det søkes med dette om bruksendring av seksjon 58 i sameiet Vidars gate 4 fra næringsformål/atelier til bolig. Se saksnummer: 2026/10095. Status: Under behandling.

Thereses gate 16 J - mulig ulovlig bruksendring/hyblifisering. Se saksnummer: 2025/06046. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202550596.

Thereses gate 18 - bruksendring av areal til bolig. Se saksnummer: 2025/22420. Status: Under behandling.

Stensgata 1A - mulig ulovlig privatisering av tak, seksjon 15. Se saksnummer: 2025/06265. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202457290.

Thereses gate 20 - mulig ulovlig bruksendring av næringslokale til bolig. Se saksnummer: 2025/05983. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202552749.

Thereses gate 20 - mulig ulovlig uteservering - Roze Gastro. Se saksnummer: 2025/05947. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202553842.

Thereses gate 20 A og B - oppføring av syv balkonger. Ferdigattest gitt. Se saksnummer: 2025/14922. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202461416.

Sofies gate 72 - bruksendring av tørkeloft til to nye leiligheter, fasadeendringer. Ferdigattest gitt. Se saksnummer: 2025/08630. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202306372.

Sofies gate 72 - oppføring av to balkonger. Se

saksnummer: 2026/10279. Status: Under behandling.

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé. Planforslaget legger til rette for en oppgradering av tilbudet til syklende og gående ved at det foreslås etablert bredere sykkelfelt og mulighet for opphøyde sykkelfelt. Gatetverrsnittet på strekningen er varierende. Utvidete sykkelfelt tilpasser seg derfor lokalt til de bredder som er tilgjengelige, men blir samtidig utformet slik at sykkelløsningen fremstår helhetlig. Fortauene skal primært opprettholde dagens bredde eller bli utvidet der det er mulig. På et par strekninger har fortau blitt redusert for å unngå at store kjøretøy benytter deler av sykkelfeltene som kunne skape farlige situasjoner. Noen grøntarealer er utvidet, bl.a. øst for Sognsveien Dette vil bidra til infiltrasjon og fordrøyning av regnvann. Se saksnummer: 202207037. Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06772. Detaljregulering , Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Status: Under behandling.

Thereses gate 32 B - bruksendring fra butikk til servering. Søknaden gjelder bruksendring av et eksisterende butikklokale på gateplan til serveringslokaler. Som følger av bruksendringen skal det også utføres en fasadeendring i form av etablering av ventilasjonsluke mot bakgård. Tiltaket gjennomføres i Thereses gate 32 B på Bislet. Ferdigattest gitt. Se saksnummer: 2025/22949. Status: Under behandling.

Thereses gate 32 B - etablering av uteservering og markiser. Søknaden omfatter etablering av uteservering og markiser på fasade mot gate i Thereses gate 32B. Se saksnummer: 2026/06212. Status: Under behandling.

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

301/217/450/36:
28.02.1931 - Dokumentnr: 990805 - Erklæring/avtale best om felles gårdsplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1931 - Dokumentnr: 990806 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1932 - Dokumentnr: 990807 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:450
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1983 - Dokumentnr: 504745 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
INNENFOR LÅNETAKST AVHOLDT AV TAKSTMANN
GODKJENT AV
FORSIKRINGSRÅDET
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1983 - Dokumentnr: 504745 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/1724
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

13.01.2026 - Dokumentnr: 40175 - Reseksjonering
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/1724
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 240,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 915,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. september 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

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

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

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

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

Vidars gate 4

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 230 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett		8 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

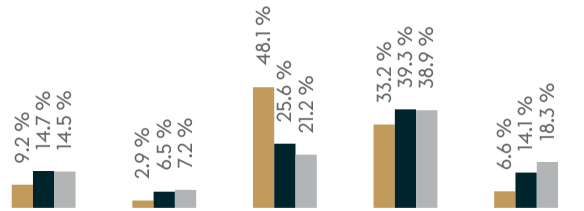
Offentlig transport

Stensgata	Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Stensgata	Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	72 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	69 barn	8 min 0.7 km
Rosenborg barnehage (2-6 år)	25 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Stensparken - balløkke	3 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	4 min

«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Joachim Nimann Sponheim	9578-5999-4-1629654	2026-06-25 20:16:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0238/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vidars gate 4, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Joachim Nimann Sponheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8322871
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke gjort noe arbeid på bad.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til slikt arbeid i min tid her.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til slikt arbeid i min tid her.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Systemer AS. Det ble utført retting av registrerte avvik påpekt av Elvia med saksnr. 5326613. Utført 20. juli 2023. Ingen arbeid før eller etter det utført av meg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 11.05.2023, saksnr hos Elvia 5326613

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til slikt arbeid i min tid her.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til slikt arbeid i min tid her.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til slikt arbeid i min tid her.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til slikt arbeid i min tid her.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil jeg er klar over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil jeg er klar over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil jeg er klar over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil jeg er klar over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil jeg er klar over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil jeg er klar over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil jeg er klar over.

---

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

Ja

Beskriv: Det var skjeggkre ved en anledning for mange år siden. Det ble utført skadedyrskontroll og ikke hørt om noe siden.

---

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

Ja

Beskriv: Det har hendt en vinter at radiatoren kommer litt sent i gang hvor det ikke har fungert å bare lufte den, men det ble også rettet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil jeg er klar over.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved forrige salg, og ny tilstandsrapport som planlegges ferdigstilt juni 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige tilstandsrapport, 2019.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kunnskap om at det mangler brukstillatelser eller ferdigattester.

---

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

Ja

Beskriv: Det planlegges utskiftning av vinduer for hele bygget.

---

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

Ja

Beskriv: 18.02.1931 Erklæring/avtale best. om felles gårdplass 28.04.1931 Best. om vann/kloakkledning 25.10.1932 Best om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v 21.04. 1983 Panterett uten opptrinnsrett til sameiet kr. 5000,-. 21.04.1983 Seksjonering

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Som nevnt, planer om utskiftning av vinduer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slik kunnskap.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0238/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Joachim Nimann Sponheim	**2026-06-25**

Identifikasjon

Joachim Nimann Sponheim

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vidars gate 4 , 0452 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 450, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1565 **Eiendomsverdi ref nr:** MN2284

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

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 1-roms selveierleilighet i Sameiet Vidars gate 4. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert dørcalling med åpner.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 29 m², hvorav 28 m² er internt bruksareal og 1 m² er ekstern bod i kjeller. Parkering skjer som gateparkering/beboerparkering etter områdets gjeldende regler.

Leiligheten har innvendige overflater med parkett på gulv, tapet og malte plater på vegger, samt malt betong i himling. Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stue. Badet er opplyst fra 2004 og har eldre våtromsutførelse med dusjkabinett.

Leiligheten fremstår med normal standard og bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. Det er registrert enkelte avvik som fremgår av rapportens enkeltpunkter. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er del av en boligblokk oppført i 1932. Bygningen er tidligere beskrevet oppført i mur og betongkonstruksjoner, med fasader i pusset og malt mur. Yttertaket er tidligere beskrevet som valmtak tekket med papp. Utvendige bygningsdeler og fellesarealer er i hovedsak sameiets ansvar og er ikke fullstendig tilstandsvurdert i denne rapporten. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988. Entrédør er brann- og lydklassifisert, registrert med produksjonsår 1990.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av 3-stavs parkett på gulv, tapet og malte plater på vegger, samt malt betong i himling. Etasjeskiller antas utført i betongdekke. Takhøyde er målt til ca. 2,63 meter i stue/kjøkken. Leiligheten har en kompakt planløsning med entré, bad og stue/kjøkken med alkoveløsning.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst fra 2004. Vegger har fliser og malt betong, mens taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert eldre sluk/soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ventilasjon skjer ved naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber, med noe synlig rør i plast. Avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvann leveres fra sentralanlegg. Oppvarming skjer med radiator tilknyttet vannbåren varme/fjernvarmeanlegg. Sikringsskap er plassert i felles gang og er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold er felles for sameiet og er ikke særskilt tilstandsvurdert i denne rapporten. Leiligheten har ikke eget uteareal eller balkong. For informasjon om sameiets drift, vedlikehold og eventuelle planlagte arbeider vises det til opplysninger fra sameiet, forretningsfører og salgsdokumentasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

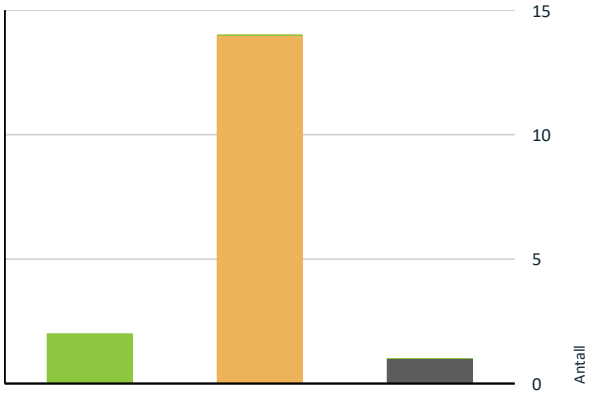
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggmeldte tegninger er fremlagt og gjennomgått. Dagens planløsning har enkelte avvik fra de byggmeldte tegningene.

Kjøkken er ikke vist med dagens plassering på tegningene. Badets plassering fremstår i hovedsak å samsvare med tegningene. I entré er tidligere bod/avgrenset areal åpnet opp mot entré. Det er også etablert en lett skillevegg mot sovealkove. Et mindre vindu er ikke vist på de fremlagte tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1932

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Bad er opplyst oppusset, jf. tidligere salgsoppgave ved salget i 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt.
2009	Modernisering	Elektrisk anlegg er i tidligere salgsoppgave opplyst oppgradert med nye ledninger og jordfeilbryter.
2011	Modernisering	Felles avløpsrør er i tidligere salgsoppgave opplyst rehabilitert med innvendig strømpe i sameiets regi.
2017	Modernisering	Kjøkkenfronter er opplyst skiftet, jf. tidligere salgsoppgave.
2023	Modernisering	Selger opplyser at Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 11.05.2023, saksnr. 5326613. Registrerte avvik ble rettet av Elektriker Systemer AS 20.07.2023. Samsvarserklæring er opplyst å foreligge, men er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

---

selger opplyser at det planlegges utskifting av vinduer for hele bygget. Dette er relevant når vinduene allerede er vurdert ut fra alder.

Tilstandsrapport

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er eldre og vurderes ut fra alder og normal forventet levetid. Isolerglass og tetninger kan ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Det er ikke uvanlig med noe slitasje og redusert bruksegenskap på denne typen vinduer. Videre vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Siden bygningsdelen har passert om lag halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og justeringer fremover. Utskifting kan bli aktuelt på sikt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brannklassifisert entrédør, B30

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og det må påregnes vedlikehold og utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Siden bygningsdelen har passert om lag halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og justeringer fremover. Utskifting kan bli aktuelt på sikt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser om skjeggkre ved én anledning for flere år siden, at skadedyrkontroll ble utført, og at selger ikke har hørt om forholdet senere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av 3-stavs parkett på gulv, tapet og malte plater på vegger, samt malt betong i himling.

———

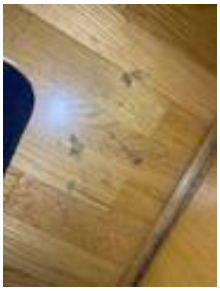
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

———

Tilstandsrapport

Merknad: Det er registrert stedvis normal bruksslitasje, hakk og merker i parkettgulv, samt enkelte riss/oppsprekkinger i overgang mellom vegg og himling. Forholdene vurderes som normale sett opp mot alder og bruk, og det er ikke registrert skader utover det som kan forventes i en brukt bolig.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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

Entre
Ca 19mm fra hjørne til hjørne.
Ca 13mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 21 mm fra hjørne til hjørne.
ca 11 mm innenfor 2 meter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst oppusset i 2004, jf. tidligere salgsoppgave ved salget i 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt betong. Taket er malt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsyn. Lokale utbedringer av skadde fliser og fuger anbefales ved behov. Ved videre utvikling, eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet, bør overflater og underliggende oppbygning vurderes samlet.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Misfarging er observert på fliser og fuger under dusjkabinett. Dagens bruk med dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. Overflater bør holdes under oppsyn, og forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene tilsier at gulvet har redusert sikkerhet ved større vannbelastning. Dagens bruk med dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. Overflater og fuger bør holdes under oppsyn, og lokale tiltak bør vurderes ved videre utvikling. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold, sluk og tettesjikt vurderes samlet.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og tettesjikt vurderes ut fra alder, ukjent utførelse og manglende dokumentasjon. Membran/tettesjikt er ikke dokumentert, og overgangen mot sluk kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sluk bør holdes rent og kontrolleres jevnlig. Dagens bruk med dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning på gulv og sluk. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør sluk, membran og øvrig tettesjikt vurderes samlet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servant er registrert med løs innfesting. Det er registrert lukt ved bruk av servant, og bobling i sluk ved tapping av vann. Forholdet kan skyldes utforming/avslutning av avløpsrør mot sluk/vannlås. Det er også registrert misfarging og svertesopp i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Servant bør festes forsvarlig. Avløpsløsning bør kontrolleres og justeres av rørlegger, slik at lukt og bobling fra sluk opphører. Dusjkabinett bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig, og utskifting kan vurderes ved videre utvikling.






ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt, da tilliggende konstruksjon mot våtsone består av betong/murkonstruksjon. Det er derfor ikke fysisk mulig å utføre hulltaking uten større inngrep.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenfronter er opplyst skiftet i 2017, jf. tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise sår og merker på kjøkkeninnredningen. Enkelte skuffer og skapdører har behov for justering, da de tar i hverandre/ventilator ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet har i hovedsak betydning for bruk og normal funksjon. Lokal justering av skuffer og skapdører anbefales. Øvrige merker vurderes som normal bruksslitasje og krever ikke strakstiltak.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av synlige kobberrør og enkelte synlige plastrør. Alder og fullstendig omfang er ukjent. Det er ikke registrert rørskap/fordelerskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan

forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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

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

Alder på vannledningene er ukjent, og deler av anlegget fremstår som eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Røranlegget bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken bør vannledninger vurderes nærmere av rørlegger.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i leiligheten er av plast. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at felles avløpsrør ble rehabilitert med innvendig strømpe i 2011 i sameiets regi. Omfanget av rehabiliteringen er ikke dokumentert i denne rapporten.

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

Alder og utførelse på deler av avløpsanlegget er ukjent. Det er lagt til grunn at synlige interne avløpsrør er av plast, mens deler av felles avløpsanlegg er opplyst rehabilitert i 2011.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsanlegget bør holdes under oppsyn ved normal bruk. Ved fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken bør interne avløpsrør og overganger mot felles anlegg vurderes nærmere.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer hovedsakelig ved manuell åpning av vinduer. Det er ikke registrert egne tilluftsventiler.

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

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen har begrenset tilluft og er avhengig av manuell lufting. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med en løsning med faste ventiler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør sikres bedre og mer stabil tilluft. Ved planlagt utskifting av vinduer bør det vurderes vinduer med tilluftsventiler. God luftutskifting er viktig for å begrense fuktbelastning, lukt og kondens.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Merknad: Selger opplyser om tidligere driftsavvik ved radiator en vinter, men at forholdet ble rettet.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang/felles sikringsskap og er utført med automatsikringer. Skapet er merket med 402, samme nummer som inngangsdøren.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009 med nye ledninger og jordfeilbryter. Selger opplyser i egenerklæring at Elvia utførte kontroll 11.05.2023, saksnr. 5326613. Registrerte avvik ble rettet av Elektriker Systemer AS 20.07.2023, og samsvarserklæring er opplyst å foreligge.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009. Selger opplyser at det ikke er utført elektriske arbeider i

Tilstandsrapport

selgers eiertid, utover retting av avvik etter Elvia-kontroll i 2023.

Samsvarserklæring er opplyst å foreligge, men er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

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

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

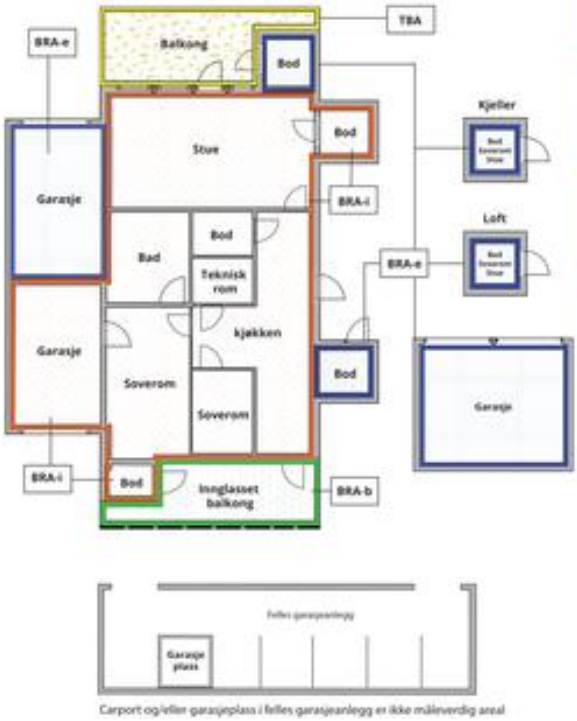
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	28			28	
Kjeller		1		1	
SUM	**28**	**1**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, sovealkove		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,63 m i stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggmeldte tegninger er fremlagt og gjennomgått. Dagens planløsning har enkelte avvik fra de byggmeldte tegningene.

Kjøkken er ikke vist med dagens plassering på tegningene. Badets plassering fremstår i hovedsak å samsvare med tegningene. I entré er tidligere bod/avgrenset areal åpnet opp mot entré. Det er også etablert en lett skillevegg mot sovealkove. Et mindre vindu er ikke vist på de fremlagte tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Joachim Nimann Sponheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	450		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vidars gate 4

Hjemmelshaver
Sponheim Joachim Nimann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Bislett/Adamstuen i Oslo. Området består i hovedsak av bygårdsbebyggelse, boligblokker og bymessige servicetilbud. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Det er også gangavstand til Thereses gate, Bogstadveien, Stensparken og St. Hanshaugen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate til felles inngangsparti. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang. Parkering skjer som gateparkering/beboerparkering etter områdets gjeldende regler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Eiendommen er en eierseksjon i Sameiet Vidars gate 4. Sameiets tomt er tidligere opplyst til ca. 656 m². Tomten er bebygget med boligblokk. Utvendige fellesarealer og tomteforhold er ikke særskilt tilstandsvurdert, da dette normalt hører inn under sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 36-0238/26
Oslo, 15.09.2026

Megleropplysninger på Vidars gate 4 - gnr. 217, bnr. 450, snr. 36 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Joachim Nimann Sponheim	Vidars gate 4, 0452 Oslo	09.06.1990

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Marie Slaatta	Tlf.: 45217011	E-post.: marieslaatta@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 217	Bnr.: 450	Snr.: 36	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	984605234	Tomten er [X] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen kjente		
Foreligger det ferdigattest?	[X] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [X] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 80105354			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	Konf selger
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styret varsles
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Styret varsles

Lån, andel fellesgjeld og formue	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB 16366338970	982 452,-	2029	6.95%		2022
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 20 717,-		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1 1196 746,-	Seksjonens andel formue? Kr 30 908,-

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3 954,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se vedlegg		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato Se vedlegg	

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	405,-	Seksjonens renteutgifter kr:	1 187,-

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 6 725,-	Kontonummer for betaling: 15202442363
Tas det et gebyr for opplysningene?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 6 240,-	Kontonummer for betaling: 15202442363
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Se vedlegg

For Mangler data

Nor Forvaltning AS
for Erlandsen Eiendomsforvaltning AS
Paul Normann (sign.)
Tlf; 22164530
Epost; post@forvaltning.no

16.09.2026

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post h.skiaker@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bislett Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 918146326
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Med vennlig hilsen

Hanna Skiaker
Eiendomsmeglerfullmektig
+47 930 00 035 / h.skiaker@nordvikbolig.no

Husordensregler

Her finner du ordensregler og regler for dyrehold

HUSORDENSREGLER

Hensikten med husordensreglene er å verne om sameiets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser, de skal også sikre orden, ro og hygge i hjemmet for alle.

§§	Beskrivelse.
1	**HUSORDENSREGLER**
1.1	Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Vesentlige brudd på Husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers for pliktelser overfor borettslaget.Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre
2	**ALMINNELIGE ORDENSREGLER**
2.1	Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill henvises til egne ballplasser.
2.2	Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.
2.3	Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær eller lignende.
2.4	Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
2.5	Dører til kjeller og inngangsdører skal alltid være låst.
	Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag, fredager og lørdager fra kl. 24.00 til kl. 09.00 neste dags morgen. Ved større

	selskapelighet bør naboene varsles, gjerne med oppslag i oppgangen.
2.6	Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m skal ikke forekomme etter kl. 20.00.I tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. På helligdager er det forbudt å drive støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.
2.7	Parabolantenne er forbudt.
2.8	Det skal ikke hensettes noe i oppgangen. Heller ikke kjeller.
2.9	Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongene
2.10	Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Søppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke hensettes ved siden av beholderne.
3	**ANDELSEIERS PLIKTER VED BRUK AV LEILIGHETEN**
3.1	Andelseier har en selvstendig plikt til å ivareta og sikre leiligheten. Bare godkjente firmaer kan foreta endringer i strøm-eller røropplegg i leiligheten. Dersom andelseier selv har utført slikeendringer, risikerer andelseier å måtte bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå. Ved endringer i leiligheten som krever at arbeidet utføres av godkjente firmaer, pålegger det andelseier å kjenne det til enhver gjeldende regelverk.
3.2	Ved alle typer forsikringsskader som måtte oppstå i leiligheten risikerer andelseier selv å måtte bære kostnadene ved både egenandel og følgeskaden som sådan. Det er borettslagets styre som til enhver tid bestemmer om kostnadene skal bæres av borettslaget (egenandelen) ogforsikringen (skade på eiendom).
3.3	Ved lengre fravær fra leiligheten anbefales andelseier å stenge hovedkranen og stoppekranen til oppvask-og vaskemaskinen.
3.4	Bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin må bare skje mens man selv er til stede i leiligheten.
3.5	Vannskader som måtte oppstå i forbindelsemed kjøleskap med isbitmaskin dekkes ikke av borettslagets forsikring
3.6	Renhold av sluk er andelseiers eget ansvar. Vannskader som skyldes selvforskyldt tett sluk, dekkes ikke av borettslagets forsikring.
3.7	Borettslaget kan gi andelseier pålegg om endringer i leiligheten dersom borettslaget mener at bruken av leiligheten er i strid med gjeldende HMS-regler.

REGLER FOR DYREHOLD

Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

§§	**Beskrivelse.**
5	DYREHOLD
5.1	Hund/katt skal føres i bånd innenfor sameiets område.
5.2	Lufting av hund innenfor og utenfor sameiets område, skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre.
5.3	Dersom det kommer klager over at dyreholdet generer nabo ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. På forespørsel fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.
5.4	Andelseier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans dyr måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Andelseier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som hans dyr måtte etterlate seg på borettslagets område. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller forhage. Balkong eller forhage kan ikke brukes som avtrede for dyr.

Design FullCtrl / Geekr - Copyright 2018

V E D T E K T E R

F O R

BOLIGSAMEIET VIDARSGATE 4

GNR. 217, BNR. 45o I OSLO.

Vedtatt på årsmøte den 13. mars 1984

§ 1.

Formålet

Sameiet er stiftet av sameierne i eiendommen Vidarsgate 4. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig forretningsmessig drift av eiendommen.

§ 2.

Eierforholdet

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset til lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, og disse vedtekter.
Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 7, i forhold til den sameiebrøk eieren har.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.
Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin seksjon.
Salg skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører for registrering. Sammenføyninger av seksjoner kan foretas med styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse.
Nektelse kan bare skje på saklig grunn.

§ 3.

Sameiernes årsmøte

Sameiernes øverste organ er sameierne i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært årsmøte innen utgangen av mai måned.
Sameiets årsmøte skal behandle følgende saker:

1. Årsregnskap, samt budsjett for neste driftsår.
2. Siste fyringsregnskap.
3. Styrets årsberetning.
4. Revisors beretning.
5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
6. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
7. Ansettelse av forretningsfører for 1 år, og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
8. Valg av styre.
9. Andre saker som er tatt med i innkallelsen.
10. Saker fra sameierne som er innkommet til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Med innkallelsen til sameiets årsmøte skal vedlegges revidert regnskap og budsjett, samt årsberetning.
Innkallelsen til årsmøte skal skje skriftlig med minst 14 - fjorten - dagers varsel.
Årsmøtet ledes av forretningsfører, alt. styrets formann.
Hver seksjon har 1 stemme.
Beslutning fattes med simpelt flertall.

/2

Det er anledning til å møte ved fullmektig, som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse. En fullmektig, som ikke behøver å være sameier, kan kun representere 2 - to - sameiere i tillegg til eventuelle egne parter.

§ 4.

Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret beslutter det, eller når det forlanges skriftlig av minst 10 % av sameierne som må oppgi hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 8 - åtte - dagers varsel til samtlige sameiere.
I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Styre, forretningsfører og revisor.

Sameiets styre består av 3 til 5 personer. Styret velger selv sin formann. Styret velges av årsmøtet. Styremedlemmene må være sameiere. Styrets arbeidsoppgaver er at årsmøtevedtak blir effektuert i samarbeid med forretningsføreren.
Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på to år. Ett nytt styremedlem bør velges hvert år. Gjenvalg kan finne sted.

Forretningsfører er berettiget til på samtlige sameieres vegne å motta forkynnelse og meddelelser som omhandlet i domstolslovens § 191.

Sameieårsmøtet ansetter og avsetter forretningsfører.
Forretningsfører skal ivareta den daglige drift som også innbefatter gårdsregnskap, samt påse at eiendommen er fullverdiforsikret. Årsmøtet fastsetter/ godkjenner forretningsførerens lønn.
Forretningsføreren skal helst være praktiserende eiendomsmegler eller advokat. Forretningsføreren i samarbeid med styret kan ansette vaktmester og eventuelt vaskehjelp og fastsette deres løn
De som ansettes kan ikke være medlemmer av styret. Det samme gjelder andre personer som sameiet står i avtale eller kontraktsforhold til.

Sameiet tegnes av 2 medlemmer av styret i fellesskap.

Sameiet skal benytte en statsautorisert revisor til revisjon av regnskapet.

§ 6.

Fellesanlegg indre/ytre vedlikehold.

Sameiet plikter å sørge for utvendig vedlikehold av fellesanlegg utenfor den enkelte leilighet, herunder ledninger og innretninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, varme, vann og avløp, spillvann, kloakk og utvendig vedlikeholdsarbeider av bygningen.

Indre vedlikehold påhviler den enkelte sameier, herunder alle elektriske installasjoner, TV/radio opplegg samt varme-, sanitæropplegg inntil gårdens fellesledninger.

§ 7.

Fellesutgifter (innbetaling, tvangsregler, oppgjør).

For fellesutgiftene oppsettes driftsbudsjett, konf. § 3, som vedtas på årets årsmøte, hvori utgiftene fordeles på sameierne pro rata, med lik del på hver seksjon, men med 4 deler på næringsseksjonen, nr. 56.

På grunnlag av budsjettet, som ovenfor vedtatt på årsmøtet, fastsetter styret et månedlig å konto beløp som skal innbetales til sameiernes konto pr. den 1. i måneden.
Budsjettet skal blant annet innbefatte utgifter til renovasjon, feieravgift, vannavgift, eiendomsskatt, forsikring, gårdslys, vedlikehold, vaktmester, forretningsfører, revisor m.m.

I tillegg til ovennevnte beløp innbetales separat å konto for fyringsomkostninger: Utgifter til brensel, fyrbøterlønn samt vedlikehold, service, utskifting av fyrkjele og brenner, bereder, sirkulasjonspumpe og trykkanlegg m.m. Fyringsomkostningene fordeles i forhold til bruksareal, med avregning én gang hvert år.
Dersom en sameier leier ut sin leilighet kan sameiet ved vesentlig mislighold fra beboernes side gi pålegg om at leietakeren må fraflytte boligen.

Sameiet har tinglyst panterett på kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.
Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet til enhver tid innenfor lånetakst avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

§ 8.

Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av Oslo og Omegn Huseierforening. Spesielt fremheves at sameierne plikter å medvirke til at driften av eiendommen skjer på en måte som ikke er til sjenanse for beboerne.
Likeledes fremheves at det ikke er adgang til å plassere gjenstander m.v. i felles inngang og adkomsttrapp.
Trappeganger skal holdes rene og ordentlige. Av hensyn til felles interesse i penest mulig fasade og felles areal, har sameiet rett til å foreta nødvendige arbeider. Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta eksteriørmessige forandringer slik som maling av vindusrammer, balkonger, o.l. eller montere flaggstenger eller permanente markiser uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.
Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. § 7, femte ledd.

§ 9.

Endringer i vedtektene.

Endringer i nærværende vedtekter kan kun skje etter beslutning på årsmøte og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, dog mist 3o stemmer.
Forslag til endringer i nærværende vedtekter må være oppført på dagsorden i innkallelsen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET VIDARS GATE 4

Årsmøte avholdes tirsdag 28. april 2026 kl. 18.00
Sted: Bolteløkka Skole - Eugenies gate 10, 0168 Oslo

Til behandling foreligger:

1. Konstituering, herunder godkjennelse av innkalling og dagsorden, valg av møteleder, referent og en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsrapport og informasjon til årsmøte

3. Årsoppgjør 2025 Resultatregnskap og balanse m/noter, samt revisors beretning vedlegges

4. Fastsettelse av styrets honorar
Styret fremsetter forslag om at styrehonorar fastsettes til kr. 112 000,-.
I tillegg budsjetteres kr 45 000,- i styrehonorar pga prosjektoppgaver.

5. Gjennomgang av budsjett for 2026.
Styrets forslag til driftsbudsjett vedlegges. Budsjettet forutsettes justert i overenstemmelse med vedtak om økning av styrehonorar.

6. Valg av styre
Eierseksjonsloven bestemmer ufravikelig at styret skal bestå av minst 3 personer valgt av årsmøtet

7. Saker til behandling på årsmøte
Sak om vindusutbytting kun blir lagt frem som en orienteringssak på årsmøte. Styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte når vi har fått alle tilbudene på plass og fått mer oversikt over prosjektforløpet.

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.
Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, den 20. april 2028

Styret
Sameiet Vidarsgate 4

FULLMAKT

Undertegnede_____ gir

herved_____

fullmakt til å stemme på mine vegne i årsmøte 28. april 2026 i Sameiet Vidars gate 4

Dato:_____Underskrift_____ Seksjon nr.: __

Årsberetning fra styret Vidars gate 4, 2025-2026

Styret har avholdt 8 styremøter siden forrige årsmøte og har i perioden arbeidet med flere praktiske og vedlikeholdsrelaterte saker for å sikre god drift og trivsel i sameiet. Her er en oppsummering av de viktigste sakene:

Vedlikehold og tekniske tiltak

- **Dører og låser**:
  - Defigo-skjermen utenfor inngangsdøra gikk i frys flere ganger ila. vinteren. Styret fikset den ved å restarte systemet og til slutt ble det bestilt ny skjerm.
  - Døren til 2.etg har blitt fikset av styret. I tillegg har alle dørhengsler på svingdørene inn til etasjene blitt smurt.
- **Opplysning i oppgangen:**
  - Flere lamper i oppgangen sluttet å fungere i januar 2026 og det var delvis mørkt i 3. og 4. etasje. Styret fikk en elektriker til å se på det og det viser seg at flere av lampene har fått en «bug» på sensoren som ikke er mulig å fikse. Styret har gjort en midlertidig løsning der lampene med ødelagt sensor er skrudd på 24/7. Ettersom de har LED-pære vil lampene forhåpentligvis kunne stå på i 2-3 år. Etter dette må mest sannsynlig hele belysningssystemet i oppgangen byttes ut.
- **Strøm og elektrisitet**:
  - Styret bestilte Norgespris for strøm i fellesarealet og for fjernvarme da det ble lansert høsten 2025.
- **Gamle rør og ventiler til drikkevann**:
  - Under VVS-inspeksjon ble styret bevisstgjort om at rørene til drikkevannet nede i kjelleren var installert med gamle ventiler som burde ha blitt skiftet for flere år siden. Styret hentet inn anbud fra ulike rørleggerfirmaer og jobben ble igangsatt av Rørleggersentralen i april.
- **Fuktskader og lekkasjer**:
  - Det ble meldt om lekkasje fra en radiator i 1.etg. Styret bidro til tilrettelegging av reparasjon av rørlegger. Hele anlegget ble tappet for vann og fylt igjen.
  - Det ble meldt om fuktskade i leilighet i 5.etasje. Styret har vært påkoblet og gitt anbefaling for videre plan.
- **Brannvarslere**:
  - Styret har byttet batterier i røykvarslerne i fellesarealene.

Avfallshåndtering og uteområder

- **Håndtering av hensatt avfall:**
  - Styret har ved flere anledninger måtte håndtere avfall som er hensatt i uteområdet eller i kjelleren.

- **Blomster**:
  - Styret har sørget for beplantning i blomsterkasser ved inngangspartiet.

Informasjon og kommunikasjon

- Vi har sendt ut felles informasjon til sameiere på e-post når det har vært nødvendig. Dette har hovedsakelig vært enkelte nabovarsler, varsler for avstenging av vann og spørsmål og vedlikehold om radiatorer og fjernvarmen.
- Styret har svart på henvendelser over e-post og telefon.

Næringsseksjonene i kjelleren

- **Re-seksjonering av næringsseksjonene**:
  - Styremedlemmene har gitt signatur for at prosessen kunne fullføres og reseksjoneringen ble gjennomført.
- **Bruksendring av næringsseksjon:**
  - En av næringsseksjonene i kjelleren har fremmet ønske om bruksendring til boligformål (leilighet). Styret har ingen innvendinger til tiltaket, men en slik endring krever godkjenning med nødvendig flertall blant seksjonseierne. Styret har vært i dialog med forvalter og personer med erfaring fra tilsvarende situasjoner. Det er avklart at saken må behandles på et ekstraordinært møte som vil avholdes i løpet av kort tid (mai/juni). Med bistand fra forvalter vil det utarbeides et konkret forslag som det kan stemmes over. Vi ser for oss å avholde møtet i det aktuelle lokalet slik at seksjonseierne får anledning til å se området det søkes bruksendring for, og for å legge til rette for bred deltakelse.

Økonomi og endring av avtaler

Styret har gått gjennom sameiets avtaler og sett på eventuelle andre alternativer som kan sikre smidigere drift:

- **Forvalter og regnskapsfører:**
  - I løpet av sommeren overtok NOR Forvaltning etter Dag Erlandsen. Overgangen skjedde relativt raskt, og styret valgte derfor å videreføre samarbeidet med NOR Forvaltning i en prøveperiode før en eventuell ny vurdering.
- **Tjenester og leverandører:**
  - Styret har innhentet og vurdert tilbud fra alternative leverandører innen vaktmester- og renholdstjenester. Etter en samlet vurdering ble det besluttet å videreføre dagens avtaler, da disse viste seg å være mer kostnadseffektive enn de øvrige tilbudene.

Pågående og fremtidige prosjekter

- **Vindusbytte**:
  - Styret har fortsatt der forrige styret startet med å undersøke alternativene for en vindusutbytning for vinduene i bygget. Vinduene er fra 1988, og den forventede levetiden er passert. Styret har siden høsten 2025, begynt å planlegge arbeidet for vindusutbytting. Vi har hentet inn tilbud, og det er forventet at arbeidet kan igangsettes kort tid etter sommeren. Det vil bli innkalt til et ekstraordinært møte angående finanseringen når styret har gått gjennom tilbudene og lagt en plan for prosjektet.
- **Portal og nettside:**
  - Styret ser behov for å etablere en felles digital portal hvor beskjeder og viktig informasjon kan samles og gjøres lett tilgjengelig for beboerne. Per i dag distribueres informasjon primært via e-post, og eksisterende nettside er ikke oppdatert siden 2018. Nåværende styre har heller ikke hatt tilgang til denne nettsiden.
    Dokumentasjon og styreinformasjon har over tid vært lagret i Google Drive, men løsningen har vært lite strukturert. Styret har derfor brukt tid på å rydde og systematisere dette, da det til tider har vært nødvendig å lete gjennom eldre e-poster for å finne relevant informasjon.
    Et fremtidig prosjekt vil være å etablere en mer helhetlig og brukervennlig løsning for informasjonsdeling og dokumenthåndtering, for å sikre bedre kvalitet og kontinuitet i styrearbeidet.
- **Vedlikeholdsbehov av felles oppgang**:
  - Oppgangen bærer preg av slitasje og på sikt er det nødvending med ny runde av sparkling og maling. Av hensyn til prioritering av pågående arbeid med utskifting av vinduer, har styret valgt å utsette dette tiltaket. Vedlikehold av oppgangen vil bli vurdert nærmere til høsten.
- **Dugnad**
  - **12. mai** er det planlagt dugnad.

Styret ved

Marie Slaatta Sebastian Mathisen Jan Aanerud

Årsregnskap for Sameiet Vidars gate 4 - org.nr. 975 693 643
Resultatregnskap

	Note	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innbetaling til fellesutgifter		2 264 252	2 251 664
Kabel-TV		182 000	184 800
Annen inntekt		397	14 375
Innbet. til lån oppussing oppganger		312 800	336 327
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 759 449**	**2 787 166**
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad			
Styrehonorar	1	-112 000	-110 251
Arbeidsgiveravgift	1	-15 792	-15 545
Sum lønnskostnader		**-127 792**	**-125 796**
Annen driftskostnad			
Kommunale avgifter		-536 770	-474 428
Strøm		-54 555	-53 468
Fjernvarme		-361 392	-381 527
Trappevask		-105 052	-105 545
Reparasjon/Vedlikehold gården		-193 495	-87 881
Avfallsskap		0	-104 375
Vaktmestertjenester		-28 813	-39 813
Fibernett		-201 267	-180 998
Honorar revisor	2	-20 500	-20 500
Honorar forretningsførsel	2	-86 500	-85 000
Annen bistand		0	0
Forsikringspremie		-234 356	-217 299
Bank og kortgebyrer		-1 394	-337
Andre utgifter		-65 504	-72 754
Sum annen driftskostnad		-1 889 597	-1 823 925
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 017 389**	**-1 949 722**
DRIFTSRESULTAT		**742 060**	**837 444**
Annen renteinntekt			
Andre finansinntekter		24 969	23 085
Sum annen renteinntekt		**24 969**	**23 085**
Annen Rentekostnad			
Rentekostnad lån/gebyrer		-73 150	-91 264
Sum annen rentekostnad		**-73 150**	**-91 264**
RESULTAT	4	**693 879**	**769 265**

Årsregnskap for Sameiet Vidars gate 4 - org.nr. 975 693 643

Balanse	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	233 908	82 800
Forskuddsbet kostnader		303 574	28 505
Sum fordringer		**537 482**	**111 305**
Kontanter, bankinnskudd m.v.			
Bankinnskudd		1 363 831	1 085 442
Sum kontanter, bankinnskudd m.v.		**1 363 831**	**1 085 442**
Sum omløpsmidler		**1 901 314**	**1 196 747**
SUM EIENDELER		**1 901 314**	**1 196 747**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		624 266	0
Udekket tap			-69 613
Sum egenkapital	4	**624 266**	**-69 613**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
DnB Bank ASA	3	852 694	1 075 135
Sum langsiktig gjeld		**852 694**	**1 075 135**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		319 599	129 062
Påløpt rente		5 214	7 012
Forskuddsbet fellesutgifter		99 541	55 151
Sum annen kortsiktig gjeld		**424 354**	**191 225**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 901 314**	**1 196 747**

Oslo, den 2026

Marie Victoria Brandtzæg Slaatta
Styrets leder

Jan Aanerud
Styremedlem

Sebastian Mathisen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET 2025

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter

Alle inntekter, ordinære og ekstraordinære, inntektsføres etter hvert som de faktureres.

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld (leverandører) omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelige verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

c) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balanse idet eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliteringens og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltakene aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slik tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen

Note 1 – Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	112 000	110 251
Arbeidsgiveravgift	15 792	15 545

Note 2 – Ytelser / godtgjørelse til revisor, forretningsfører mv.

	2025	2024
Revisor, revisjon og rådgivning	20 500	20 500
Forretningsfører, honorar	86 500	85 000
Andre honorarer	0	0

Alle beløp er inkl. mva.

Note 3 – Fordringer og gjeld

Alle fordringer til betaling innen ett år.

	2025
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	852 694
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	0
Sum langsiktig gjeld	852 694

Sikkerhet for langsiktig gjeld ligger i sameiets legalpant (2G pr. seksjon)

Note 4 – Endringer i egenkapital

	2025	2024
Annen Egenkapital 1.1	-69 613	-838 878
Årets resultat	693 879	769 265
Annen Egenkapital (+) / Udekket tap (-) 31.12	624 266	-69 613

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Vidars gate 4

Oslo, 7. april 2026

15079 12034

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Vidars gate 4' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 693.879. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

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

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Årsregnskap for Sameiet Vidars gate 4 - org.nr. 975 693 643
Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER	**Budsjett`25**	**Budsjett`26**
Innbetaling til fellesutgifter	2 251 704	2 251 704
Fibernett	184 800	184 800
Innbetaling til lån	314 640	310 500
Andre inntekter	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 751 144**	**2 757 004**
DRIFTSKOSTNADER		
Lønnskostnad		
Styrehonorar	-105 000	-112 000
Ekstra styrehonorar	0	-45 000
Arbeidsgiveravgift	-14 805	-22 137
Sum lønnskostnader	**-119 805**	**-179 137**
Annen driftskostnad		
Kommunale avgifter	-536 000	-600 000
Strøm	-60 000	-60 000
Fjernvarme	-400 000	-400 000
Trappevask	-110 000	-115 000
Reparasjon/Vedlikehold gården	-100 000	-100 000
Vaktmestertjenester	-41 000	-45 000
Fibernett	-184 800	-184 800
Honorar revisor	-22 000	-22 000
Honorar forretningsførsel	-88 000	-88 400
Annen bistand	0	0
Leie lokale	-2 000	-2 000
Forsikringspremie	-235 000	-276 000
Bankgebyrer	-400	-2 000
Andre utgifter	-50 000	-50 000
Sum annen driftskostnad	**-1 829 200**	**-1 945 200**
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 949 005**	**-2 124 337**
DRIFTSRESULTAT	**802 139**	**632 667**
Annen renteinntekt		
Renteinntekter	0	0
Andre finansinntekter	0	0
Sum annen renteinntekt	**0**	**0**
Annen Rentekostnad		
Rentekostnader oppgang	-84 000	-82 000
Sum annen rentekostnad	**-84 000**	**-82 000**
RESULTAT	**718 139**	**550 667**
Avdrag på lån oppgang	-223 200	-228 000
RESULTAT ETTER AVDRAG	**494 939**	**322 667**

SAMEIET VIDARSGATE 4

Seksjonseiere
Sameiet Vidarsgate 4
0452 Oslo

PROTOKOLL

Fra ordinært årsmøte: tirsdag 28. april 2026 klokken 18.00.
Bolteløkka Skole - Eugenies gate 10, 0168 Oslo

Deltagende var:
7 seksjonseiere og 0 fullmakter. Totalt 7 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann fra Nor Forvaltning AS valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann fra Nor Forvaltning AS valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Marie Victoria Brandtzæg Slaatta og Cecilie Eeg Johansen valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2025:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått.
Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 157.000, - til fordeling av styret.
Enstemmig vedtatt.

5. BUDSJETT FOR 2026.
Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Budsjettet for 2026 ble presentert.
Fellesutgiftene øker ikke i 2026 da sameiet har god økonomi.

6. VALG AV STYRE:
Styret ikke på valg (valgt 2025-2027).
• Styrets leder Marie Brandtzæg Slaatta
• Styremedlem Sebastian Mathisen
• Styremedlem Jan Aanerud

7. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTE:
Sak om vindusutbytting kun ble lagt frem som en orienteringssak på årsmøte. Styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte når vi har fått alle tilbudene på plass og fått mer oversikt over prosjektforløpet.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 18.50

Gjennomlest og godkjent.

Marie Victoria Brandtzæg Slaatta /s/ Styreleder	**Cecilie Eeg Johansen** /s/ Seksjonseier	**Paul Normann**/s/ Referent / Møteleder

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

SE Vidars gate 4
Org.nr. 975 693 643

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innbetaling til fellesutgifter		2 251 664	2 063 952
Kabel-TV		184 800	174 900
Annen inntekt		14 375	0
Innbet. til lån oppussing oppganger		336 327	320 160
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 787 166**	**2 559 012**
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad			
Styrehonorar	1	-110 251	-105 000
Arbeidsgiveravgift	1	-15 545	-14 805
Sum lønnskostnader		**-125 796**	**-119 805**
Annen driftskostnad			
Kommunale avgifter		-474 428	-428 108
Strøm		-53 468	-64 596
Fjernvarme		-381 527	-406 494
Trappevask		-105 545	-95 855
Reparasjon/Vedlikehold gården		-87 881	-143 293
Avfallsskap		-104 375	0
Vaktmestertjenester		-39 813	-38 315
Fibernett		-180 998	-172 420
Honorar revisor	2	-20 500	-19 500
Honorar forretningsførsel	2	-85 000	-81 000
Annen bistand		0	-31 875
Forsikringspremie		-217 299	-199 661
Bank og kortgebyrer		-337	-319
Andre utgifter		-72 754	-60 446
Sum annen driftskostnad		-1 823 925	-1 741 882
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 949 722**	**-1 861 687**
DRIFTSRESULTAT		**837 444**	**697 325**
Annen renteinntekt			
Andre finansinntekter		23 085	21 345
Sum annen renteinntekt		**23 085**	**21 345**
Annen Rentekostnad			
Rentekostnad lån/gebyrer		-91 264	-92 710
Sum annen rentekostnad		**-91 264**	**-92 710**
RESULTAT	4	**769 265**	**625 961**

SE Vidars gate 4
Org.nr. 975 693 643

Balanse	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	82 800	23 288
Forskuddsbet kostnader		28 505	14 503
Sum fordringer		**111 305**	**37 791**
Kontanter, bankinnskudd m.v.			
Bankinnskudd		1 085 442	590 716
Sum kontanter, bankinnskudd m.v.		**1 085 442**	**590 716**
Sum omløpsmidler		**1 196 747**	**628 507**
SUM EIENDELER		**1 196 747**	**628 507**
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	0
Udekket tap		-69 613	-838 878
Sum egenkapital	4	**-69 613**	**-838 878**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
DnB Bank ASA	3	1 075 135	1 297 577
Sum langsiktig gjeld		**1 075 135**	**1 297 577**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		129 062	106 215
Påløpt rente		7 012	8 210
Forskuddsbet fellesutgifter		55 151	55 383
Sum annen kortsiktig gjeld		**191 225**	**169 808**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 196 747**	**628 507**

Oslo, den 29. april 2025

Oda Johanne Kristensen	Kari Johanne Brandzæg	Henrik Mathisen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

SE Vidars gate 4
Org.nr. 975 693 643

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter

Alle inntekter, ordinære og ekstraordinære, inntektsføres etter hvert som de faktureres.

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld (leverandører) omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

c) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balanse idet eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliteringens og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltakene aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slik tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen

Note 1 – Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	110 251	105 000
Arbeidsgiveravgift	15 545	14 805

Note 2 – Ytelser / godtgjørelse til revisor, forretningsfører mv.

	2024	2023
Revisor, revisjon og rådgivning	20 500	19 500
Forretningsfører, honorar	85 000	81 000
Andre honorarer	0	31 875

Alle beløp er inkl. mva.

Note 3 – Fordringer og gjeld

Alle fordringer til betaling innen ett år.

	2024
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	1 075 135
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	0
Sum langsiktig gjeld	1 075 135

Sikkerhet for langsiktig gjeld ligger i sameiets legalpant (2G pr. seksjon)

SE Vidars gate 4
Org.nr. 975 693 643

Note 4 – Endringer i egenkapital

	2024	2023
Annen Egenkapital 1.1	-838 878	-1 464 839
Årets resultat	769 265	625 961
Annen Egenkapital (+) / Udekket tap (-) 31.12	-69 613	-838 878

Årets resultat viser et overskudd på kr. 769 265,- som reduserer udekket tap til kr. 69 613,-. Til tross for at egenkapitalen er negativ legger styret allikevel forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet idet seksjonseiernes innbetalinger dekker rentekostnader og avdrag på lån.

År 2025, den 3. juni ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Vidarsgate 4

Til stede var:

10 sameiere, 1 møtte m/fullmakt, til sammen var 8 seksjoner av 59 representert

Videre møtte forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

Møtet av forretningsfører advokat Dag Erlandsen som ønsket velkommen

MAN BEHANDLET

1. **Konstituering**

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden og måten møtet ble avholdt på. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Som møteleder og referent ble valgt forretningsfører Dag Erlandsen. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Stian Berner Karlsen valgt

2. **Sameiets årsoppgjør 2024**

Forretningsfører gjennomgikk, resultatregnskap 1.1 – 31.12.24 og balanse pr. 31.12.24. De refererte dokumenter ble godkjent som sameiets årsoppgjør 2024 sammen med revisors beretning etter at denne var referert og tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonoraret ble fastsatt til kr. 112 000,- som tilsvarer en økning på 2,5% i forhold til honoraret som ble fastsatt på årsmøtet i 2024. Honoraret fordeles i samme forhold som honoraret ble fordelt etter årsmøtet i 2024, dvs. kr. 56 000,- styreleder og kr. 28 000,- til hver av de to øvrige styremedlemmer

Revisors honorar fastsettes til hans regning

4. **Budsjett 2025**

Forretningsfører gjennomgikk driftsbudsjettet for 2025 som ble tatt til etterretning

5. **Valg av styre**

Etter valg består styret av

- Marie Brandtzæg Slaatta — Styrets leder
- Sebastian Mathisen — Styremedlem
- Jan Aanerud — Styremedlem

Alle beslutninger har vært enstemmige / truffet med nødvendig flertall. Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen (sign)
Møteleder

Stian Berner Karlsen (sign)
Protokollvitne

År 2025, den 3. juni ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Vidarsgate 4

Til stede var:

10 sameiere, 1 møtte m/fullmakt, til sammen var 8 seksjoner av 59 representert

Videre møtte forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

Møtet av forretningsfører advokat Dag Erlandsen som ønsket velkommen

MAN BEHANDLET

1. **Konstituering**

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden og måten møtet ble avholdt på. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Som møteleder og referent ble valgt forretningsfører Dag Erlandsen. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Stian Berner Karlsen valgt

2. **Sameiets årsoppgjør 2024**

Forretningsfører gjennomgikk, resultatregnskap 1.1 – 31.12.24 og balanse pr. 31.12.24. De refererte dokumenter ble godkjent som sameiets årsoppgjør 2024 sammen med revisors beretning etter at denne var referert og tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonoraret ble fastsatt til kr. 112 000,- som tilsvarer en økning på 2,5% i forhold til honoraret som ble fastsatt på årsmøtet i 2024. Honoraret fordeles i samme forhold som honoraret ble fordelt etter årsmøtet i 2024, dvs. kr. 56 000,- styreleder og kr. 28 000,- til hver av de to øvrige styremedlemmer

Revisors honorar fastsettes til hans regning

4. **Budsjett 2025**

Forretningsfører gjennomgikk driftsbudsjettet for 2025 som ble tatt til etterretning

5. **Valg av styre**

Etter valg består styret av

- Marie Brandtzæg Slaatta — Styrets leder
- Sebastian Mathisen — Styremedlem
- Jan Aanerud — Styremedlem

Alle beslutninger har vært enstemmige / truffet med nødvendig flertall. Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen (sign)
Møteleder

Stian Berner Karlsen (sign)
Protokollvitne

År 2025, den 3. juni ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Vidarsgate 4

Til stede var:

10 sameiere, 1 møtte m/fullmakt, til sammen var 8 seksjoner av 59 representert

Videre møtte forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

Møtet av forretningsfører advokat Dag Erlandsen som ønsket velkommen

MAN BEHANDLET

1. **Konstituering**

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden og måten møtet ble avholdt på. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Som møteleder og referent ble valgt forretningsfører Dag Erlandsen. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Stian Berner Karlsen valgt

2. **Sameiets årsoppgjør 2024**

Forretningsfører gjennomgikk, resultatregnskap 1.1 – 31.12.24 og balanse pr. 31.12.24. De refererte dokumenter ble godkjent som sameiets årsoppgjør 2024 sammen med revisors beretning etter at denne var referert og tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonoraret ble fastsatt til kr. 112 000,- som tilsvarer en økning på 2,5% i forhold til honoraret som ble fastsatt på årsmøtet i 2024. Honoraret fordeles i samme forhold som honoraret ble fordelt etter årsmøtet i 2024, dvs. kr. 56 000,- styreleder og kr. 28 000,- til hver av de to øvrige styremedlemmer

Revisors honorar fastsettes til hans regning

4. **Budsjett 2025**

Forretningsfører gjennomgikk driftsbudsjettet for 2025 som ble tatt til etterretning

5. **Valg av styre**

Etter valg består styret av

- Marie Brandtzæg Slaatta — Styrets leder
- Sebastian Mathisen — Styremedlem
- Jan Aanerud — Styremedlem

Alle beslutninger har vært enstemmige / truffet med nødvendig flertall. Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen (sign)
Møteleder

Stian Berner Karlsen (sign)
Protokollvitne

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539832
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 450.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 217, bnr. 450.

GNR. 217 BNR. 450

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.07.1930.

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

658 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

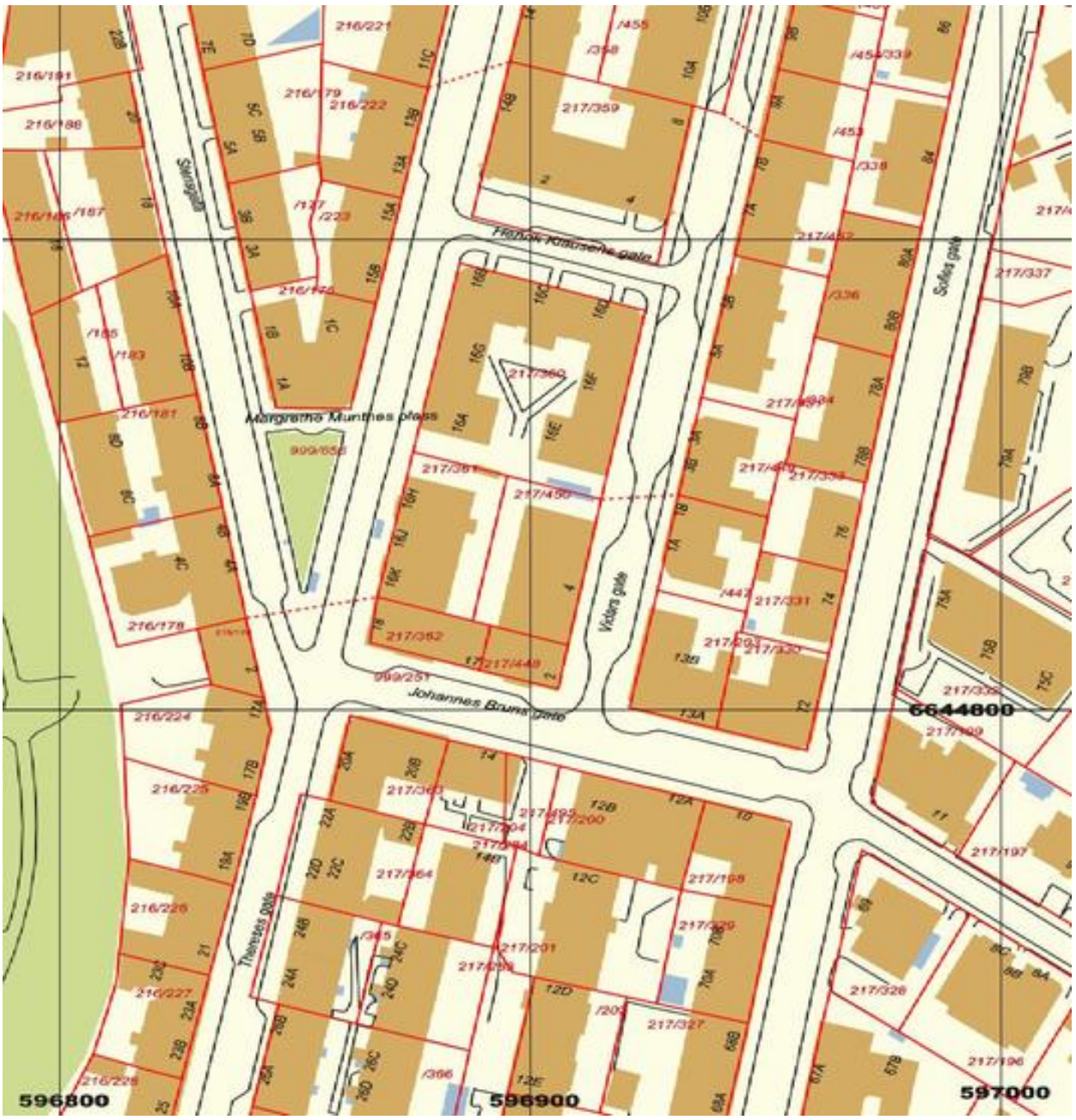
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

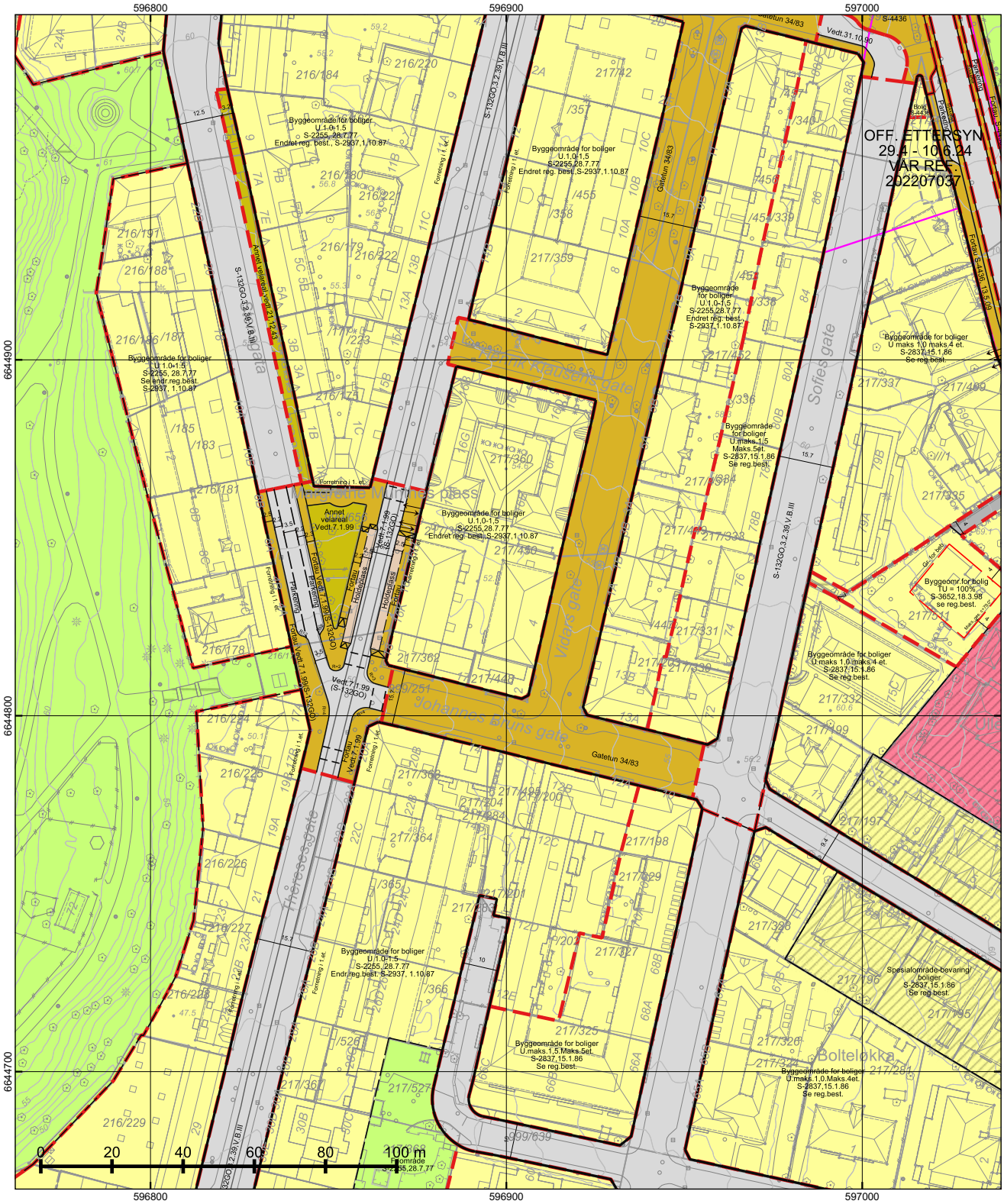
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


596800
596900
597000
6644900
6644800
6644700
OFF. ETTERSYN
29.4 - 10.6.24
VAR REF.
202207037
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U maks 1.0 maks.4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,5 Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for bolig TU = 100% S-3652,18.3.98 se reg.best.
Spesialområde-bevaring/ boliger S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1.0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Annet veiareal Vedt.7.1.99
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau S-4436, 13.5.08
Fortau S-4436, 13.5.08
Fortau S-4436, 13.5.08

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163031/86539832
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Vidars gate 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.09.2026

Anmelder
7 Tegninger

J.nr. 154 1931

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.-nr. 4 Vidarsgate

Indlevert 5 feb 1931 Attestert Duplikat samt tegningene

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabeforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5/2 1931

V

A. Skilland

Opm.-chefen jr. nr. 113
Inkl. 7 FEB. 1931

Ludes til reguleringsplanen
Tomten ligger på påtenkt
sikringsplanen, Bl. 1 med
klynge

Oslo 9/2 31 Stabsarkitekten

187

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OLAV VVS&BAD MATEUSZ PAWEL SORON
Låveveien 50
0682 OSLO

Dato: 14.06.2019

Deres ref.: MATEUSZ SORON	Vår ref.: 201815877-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Karine Bue Iversen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 4	Eiendom:	217/450/0/0
Tiltakshaver:	PINGVINEN AS	Adresse:	Postboks 8837 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	OLAV VVS&BAD MATEUSZ PAWEL SORON	Adresse:	Låveveien 50, 0682 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vidars gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytting av vann- og soilrør inkludert bryting av brannskille, mottatt 07.06.2019.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2019 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
PINGVINEN AS, Postboks 8837 Youngstorget, 0028 OSLO, olav.vvsbad@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Hammerlaget AS
Underhaugsvn. 3 D
0354 OSLO

Dato: 16 JAN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006272-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 4	Eiendom:	217/450/0/0
Tiltakshaver:	Eli Hovdenak	Adresse:	Thereses gate 7B, 0358 OSLO
Søker:	Arch Uno AS	Adresse:	Pilestredet 69, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver
- Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Matthias Titze
Numedalsveien 146
3614 KONGSBERG

Dato: 24.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201200899-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 4	Eiendom:	217/450/0/0
Tiltakshaver:	Hilde Ek Brastad	Adresse:	Vidars gate 4, 0452 OSLO
Søker:	Matthias Titze	Adresse:	Numedalsveien 146, 3614 KONGSBERG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.08.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.08.2012 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til:
Hilde Ek Brastad, Vidars gate 4, 0452 OSLO, p-brast@online.no

217 - 45o

DAGBOKFØRT

21.APR.83 004745

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Oslo Byskriverembete
Gml. byområde
Postboks 8133 Dep.
OSLO 1

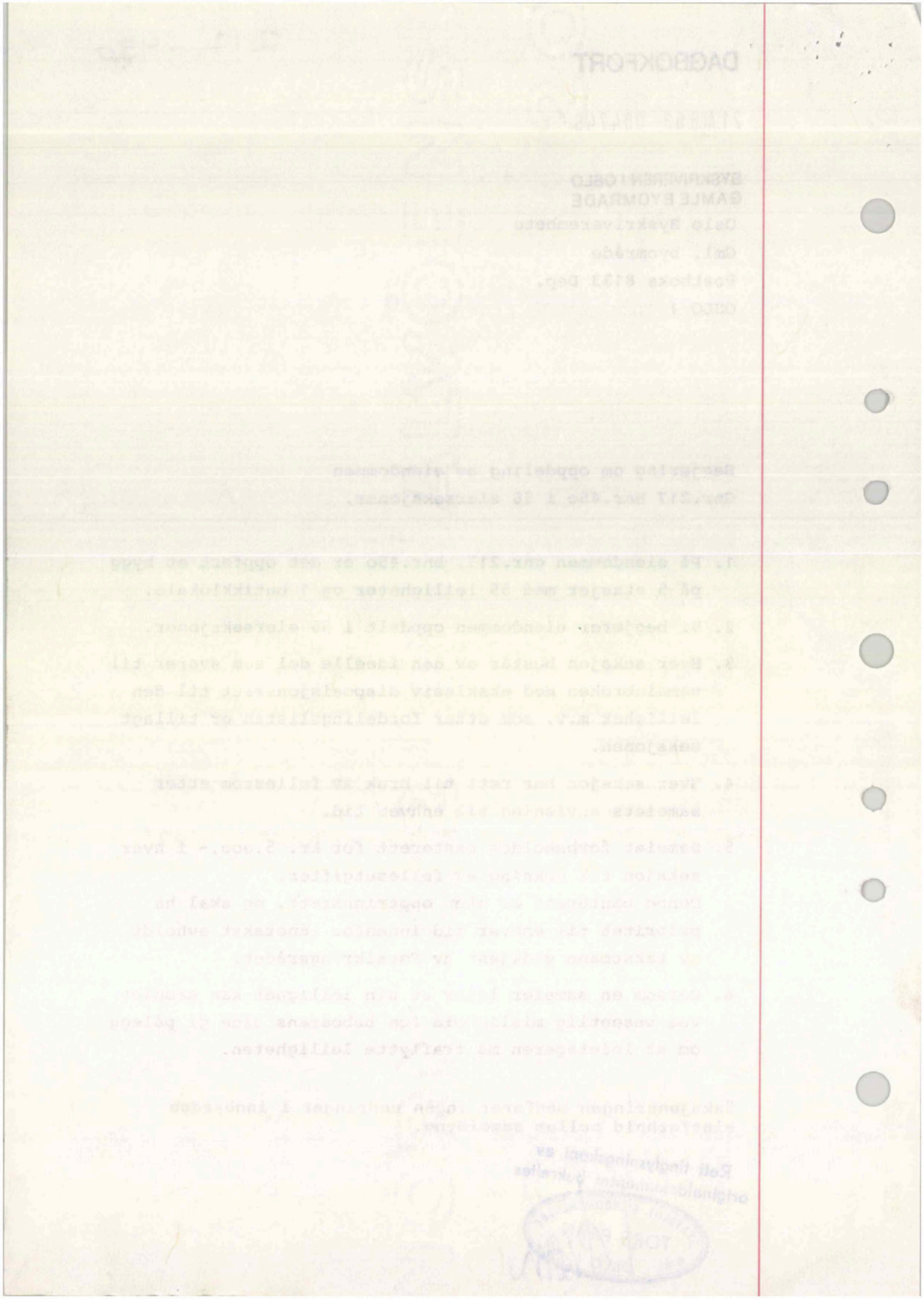
Begjæring om oppdeling av eiendommen
Gnr.217 Bnr.45o i 56 eierseksjoner.

1. På eiendommen gnr.217, bnr.45o er det oppført et bygg på 5 etasjer med 55 leiligheter og 1 butikklokale.
2. Vi begjærer eiendommen oppdelt i 56 eierseksjoner.
3. Hver seksjon består av den ideelle del som svarer til sameiebrøken med eksklusiv disposisjonsrett til den leilighet m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
4. Hver seksjon har rett til bruk av fellesrom etter sameiets anvisning til enhver tid.
5. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.ooo,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.
   Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet til enhver tid innenfor lånetakst avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.
6. Dersom en sameier leier ut sin leilighet kan sameiet ved vesentlig mislighold fra beboerens side gi pålegg om at leietageren må fraflytte leiligheten.

Seksjoneringen medfører ingen endringer i innbyrdes eierforhold mellom sameierne.

Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes

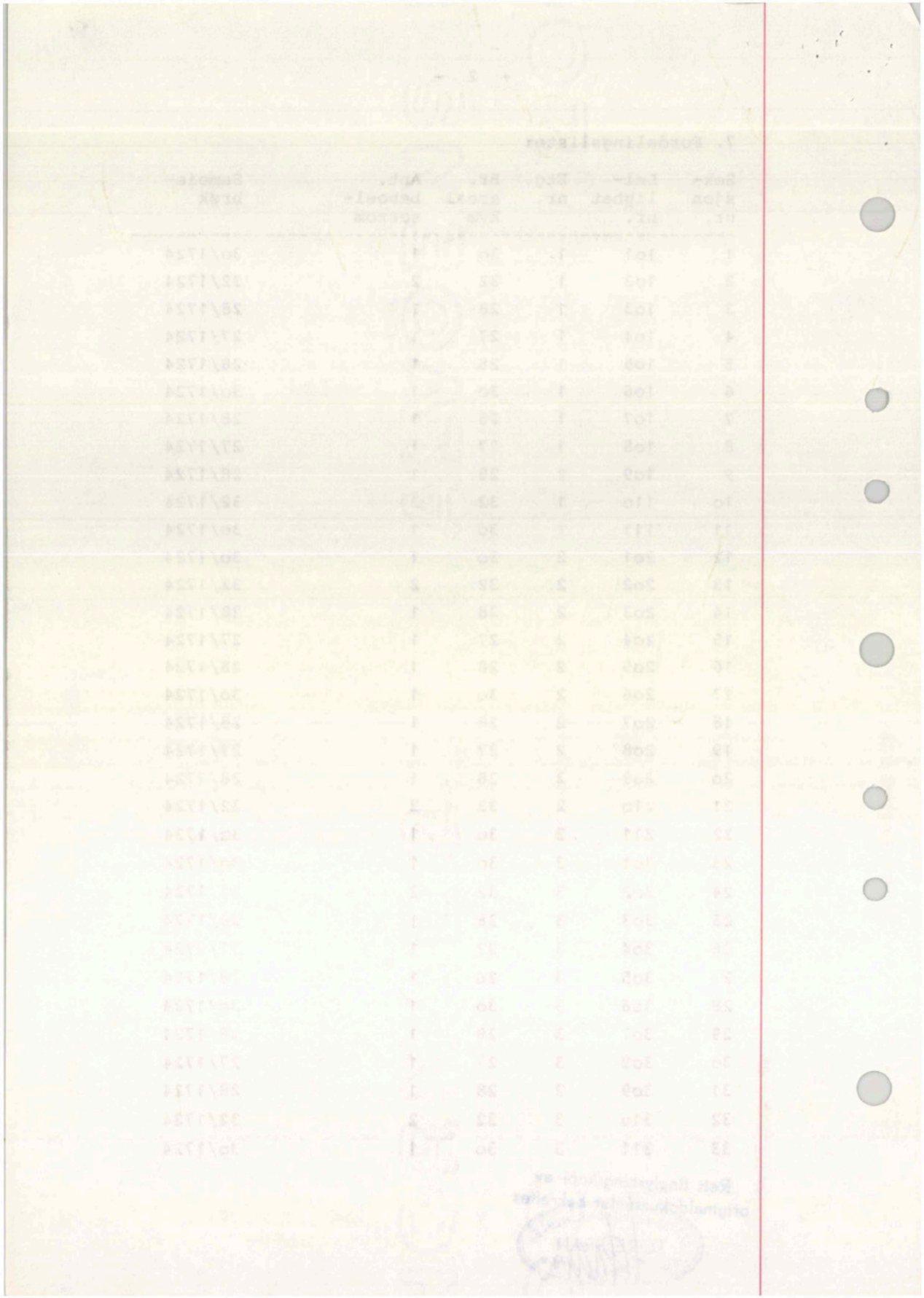
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN Oslo



7. Fordelingsliste:

Sek-sjon nr.	Lei-lighet nr.	Etg. nr.	Br. areal kvm	Ant. beboel-sesrom	Sameie-brøk
1	1o1	1	3o	1	3o/1724
2	1o2	1	32	2	32/1724
3	1o3	1	28	1	28/1724
4	1o4	1	27	1	27/1724
5	1o5	1	28	1	28/1724
6	1o6	1	3o	1	3o/1724
7	1o7	1	28	1	28/1724
8	1o8	1	27	1	27/1724
9	1o9	1	28	1	28/1724
1o	11o	1	32	2	32/1724
11	111	1	3o	1	3o/1724
12	2o1	2	3o	1	3o/1724
13	2o2	2	32	2	32/1724
14	2o3	2	28	1	28/1724
15	2o4	2	27	1	27/1724
16	2o5	2	28	1	28/1724
17	2o6	2	3o	1	3o/1724
18	2o7	2	28	1	28/1724
19	2o8	2	27	1	27/1724
2o	2o9	2	28	1	28/1724
21	21o	2	32	2	32/1724
22	211	2	3o	1	3o/1724
23	3o1	3	3o	1	3o/1724
24	3o2	3	32	2	32/1724
25	3o3	3	28	1	28/1724
26	3o4	3	27	1	27/1724
27	3o5	3	28	1	28/1724
28	3o6	3	3o	1	3o/1724
29	3o7	3	28	1	28/1724
3o	3o8	3	27	1	27/1724
31	3o9	3	28	1	28/1724
32	31o	3	32	2	32/1724
33	311	3	3o	1	3o/1724

Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
TORE FRAN



Fordelingsliste forts:

Sek-sjon nr.	Lei-lighet nr.	Etg. nr.	Br. areal kvm	Ant. beboel-sesrom	Sameie-brøk
34	4o1	4	3o	1	3o/1724
35	4o2	4	32	2	32/1724
36	4o3	4	28	1	28/1724
37	4o4	4	27	1	27/1724
38	4o5	4	28	1	28/1724
39	4o6	4	3o	1	3o/1724
4o	4o7	4	28	1	28/1724
41	4o8	4	27	1	27/1724
42	4o9	4	28	1	28/1724
43	41o	4	32	2	32/1724
44	411	4	3o	1	3o/1724
45	5o1	5	3o	1	3o/1724
46	5o2	5	32	2	32/1724
47	5o3	5	28	1	28/1724
48	5o4	5	27	1	27/1724
49	5o5	5	28	1	28/1724
5o	5o6	5	3o	1	3o/1724
51	5o7	5	28	1	28/1724
52	5o8	5	27	1	27/1724
53	5o9	5	28	1	28/1724
54	51o	5	32	2	32/1724
55	511	5	3o	1	3o/1724
56	butikk	U	2oo	8	124/1724
					1724/1724

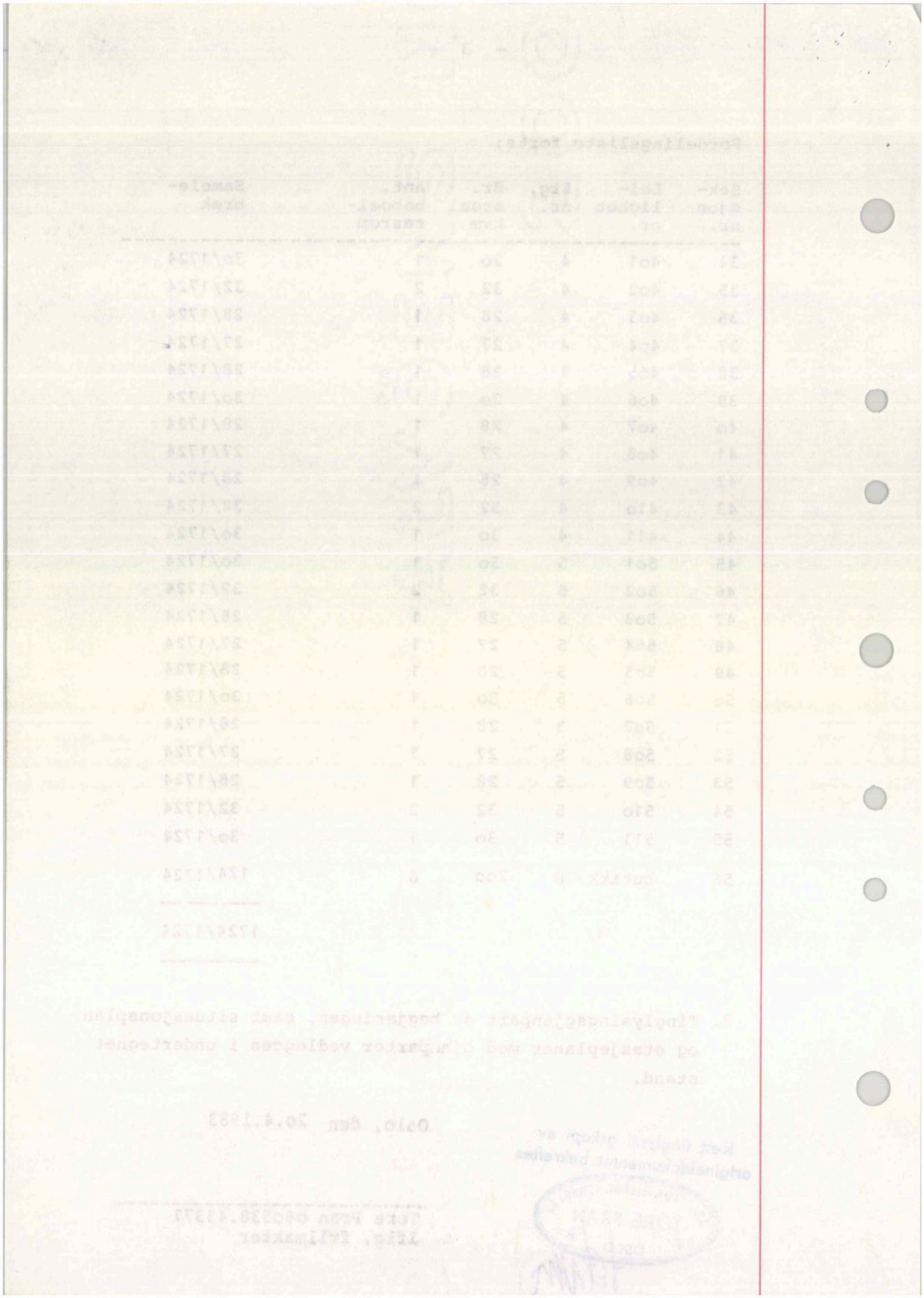
8. Tinglysingsgjenpart av begjæringen, samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges i undertegnet stand.

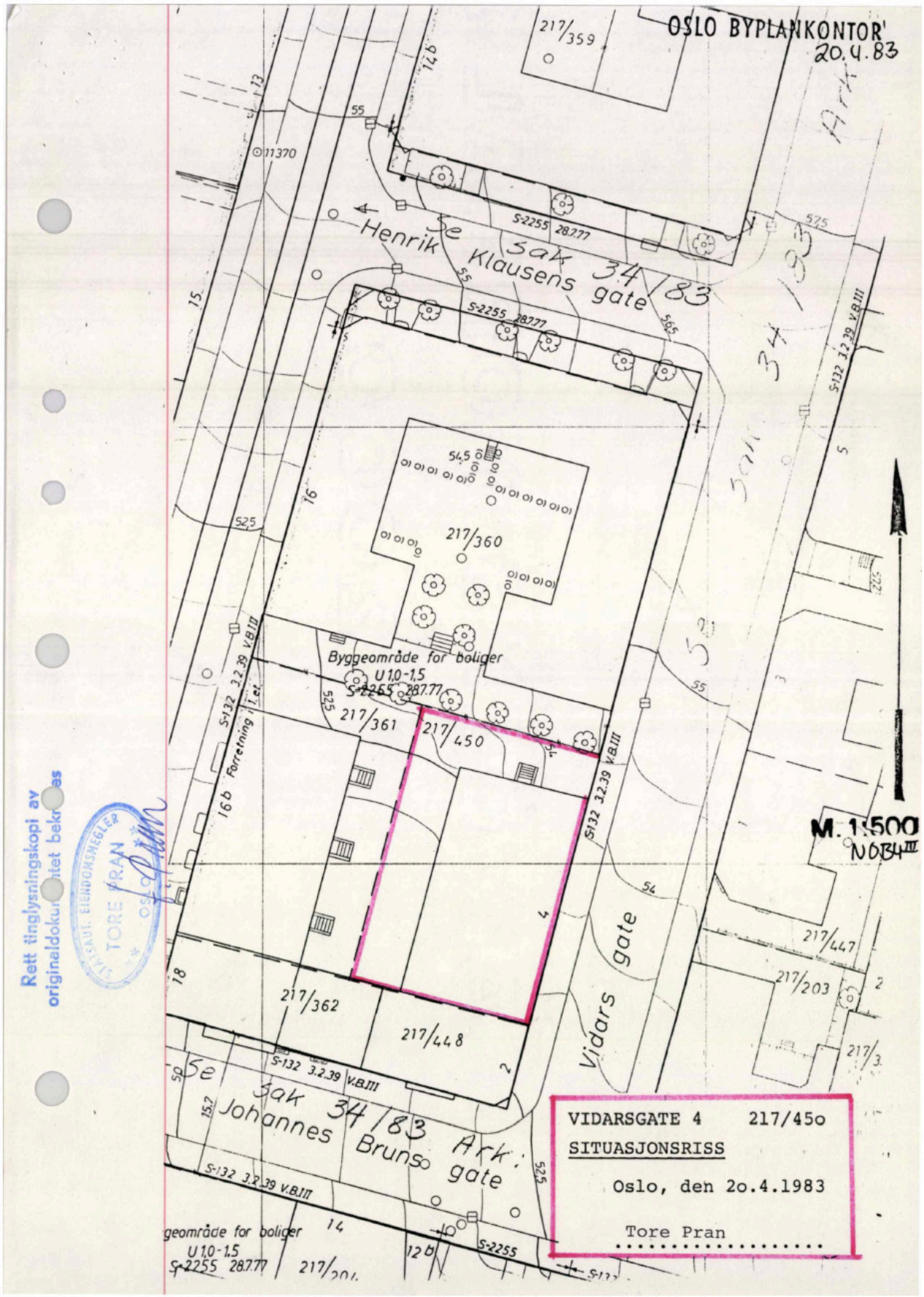
Oslo, den 2o.4.1983

Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes

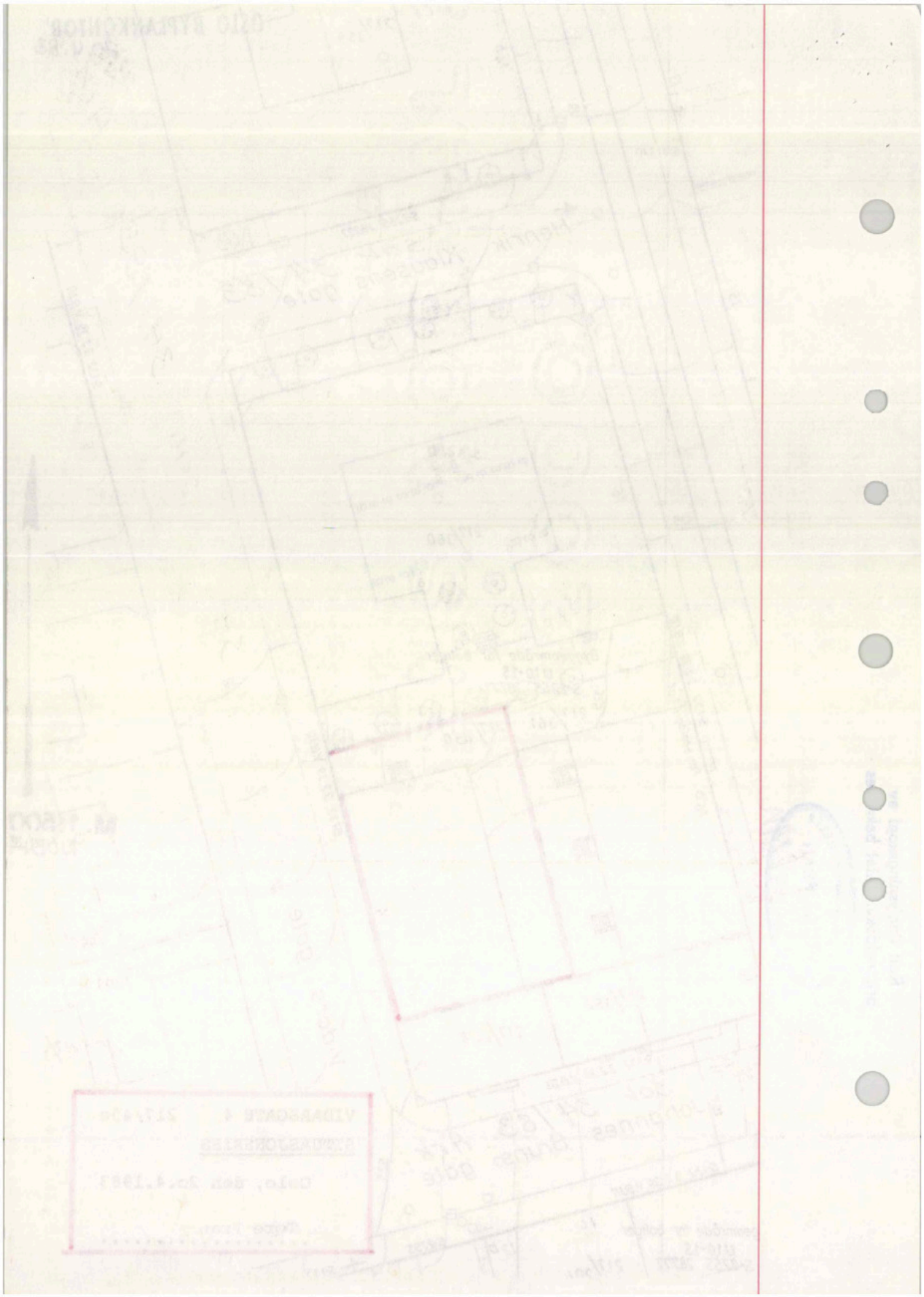
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO

Tore Pran o6o538.[redacted]
Iflg. fullmakter





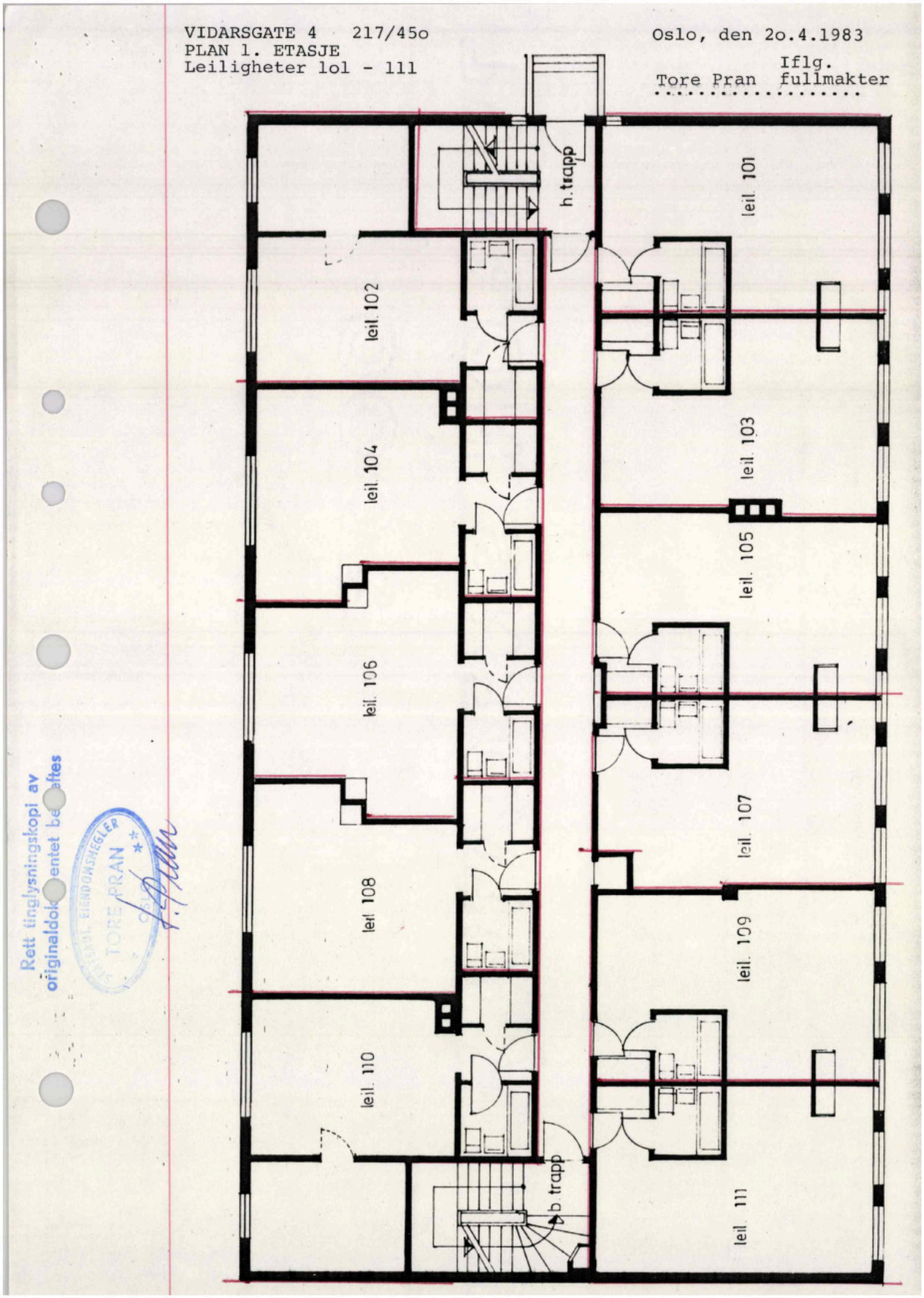
Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
TAKSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO



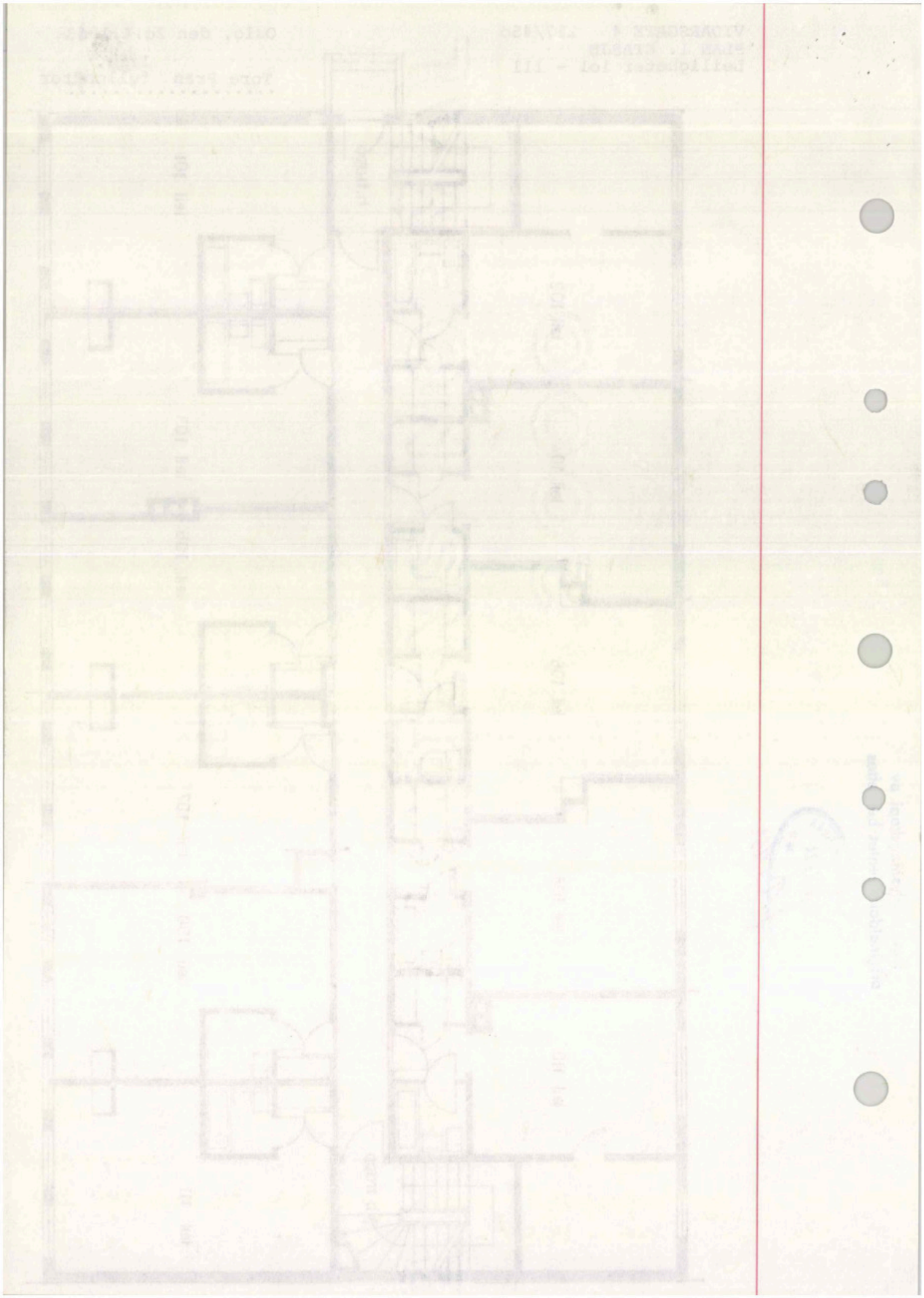
VIDARSGATE 4 217/45o
PLAN 1. ETASJE
Leiligheter lol - 111

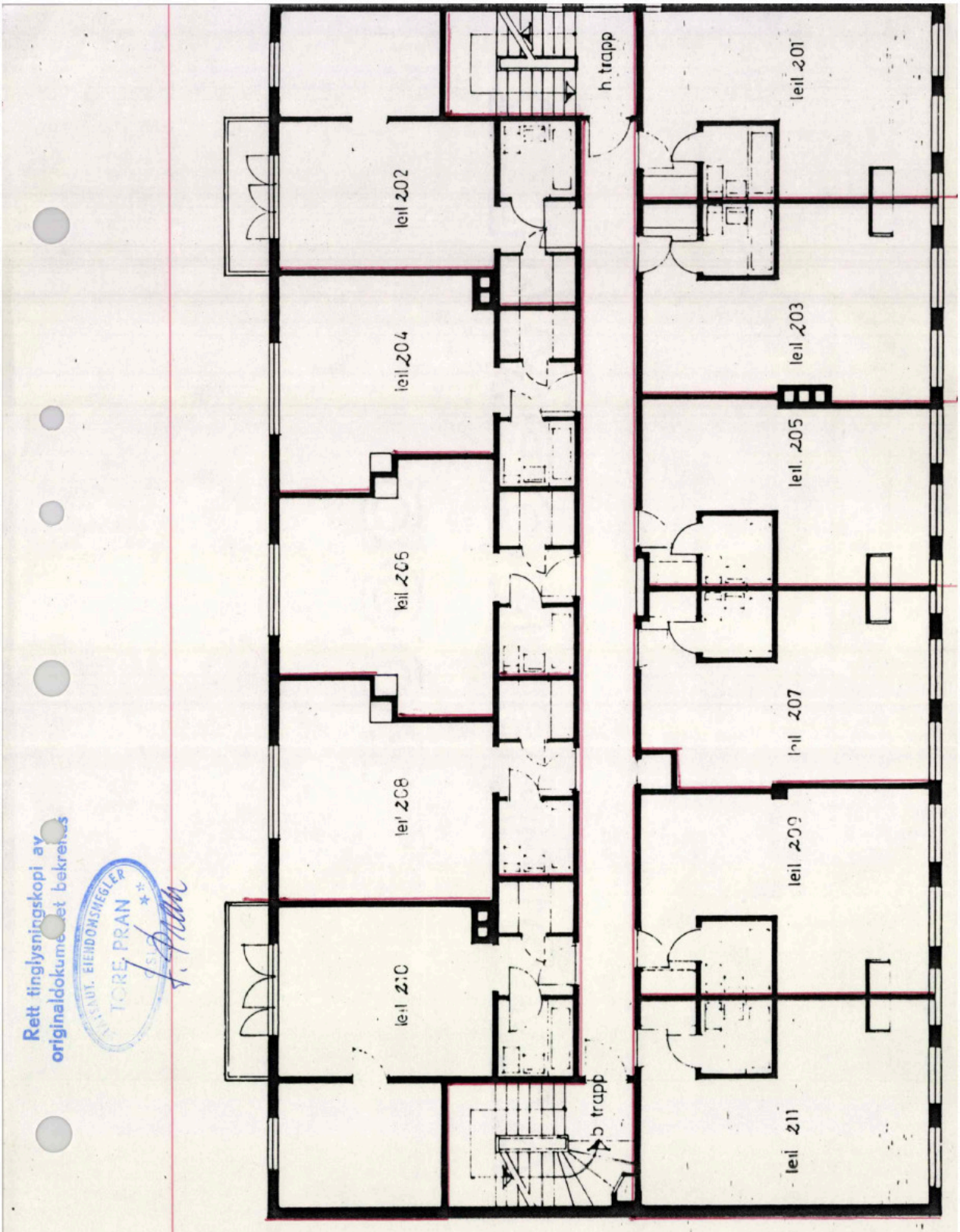
Oslo, den 2o.4.1983

Tore Pran Iflg. fullmakter



Rett tinglysningskopi av originaldokument bekreftes
TORE PRAN



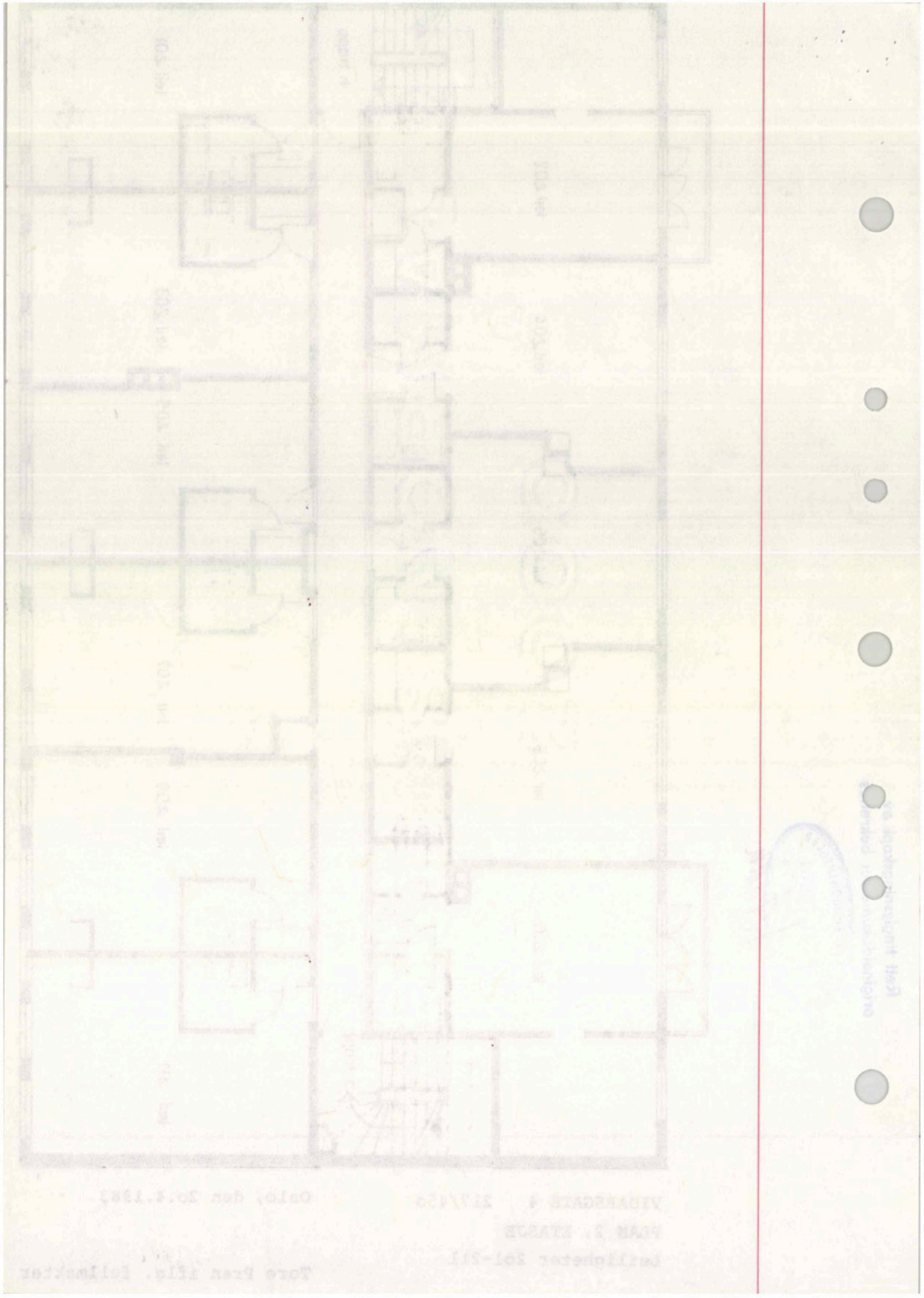


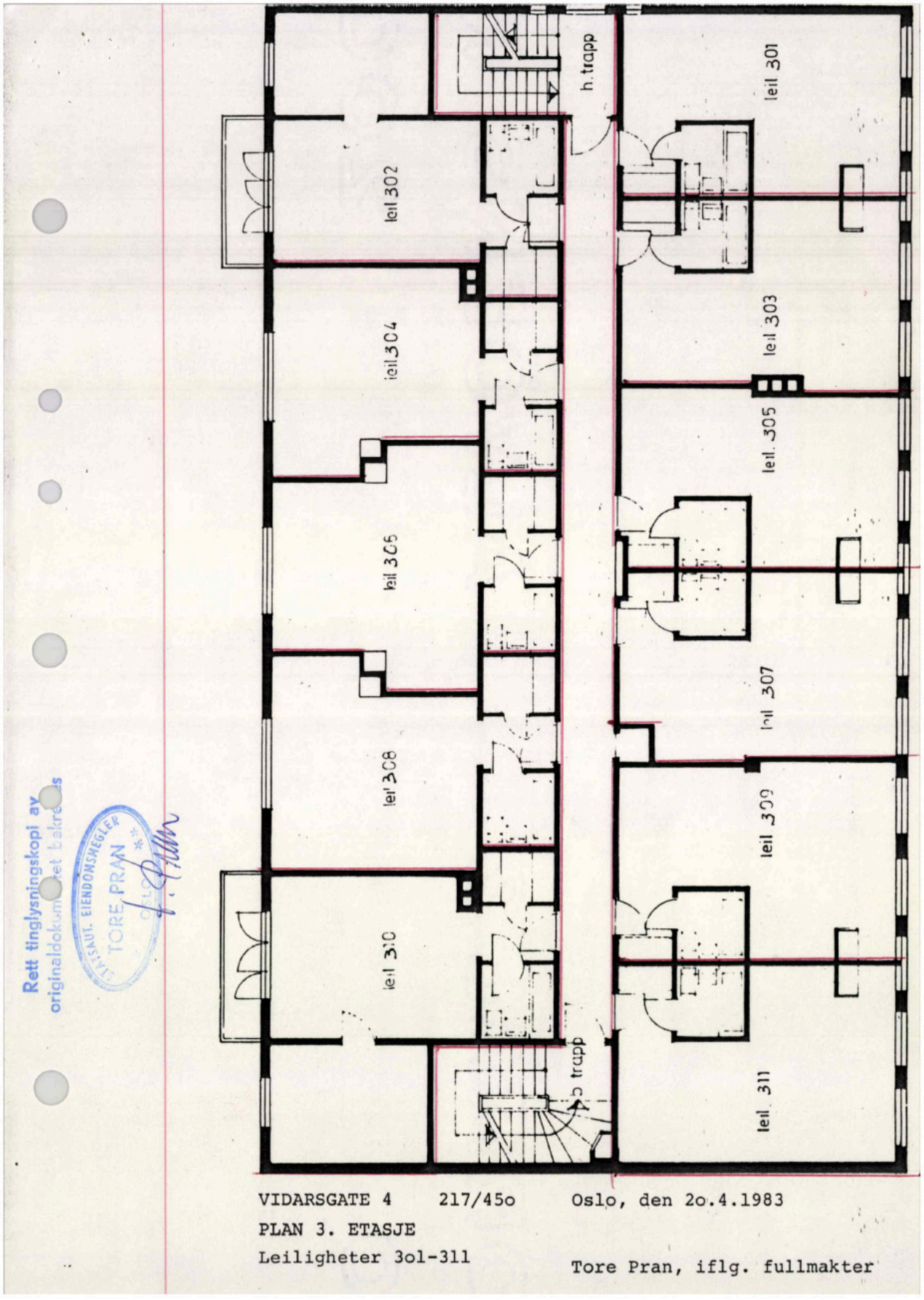
VIDARSGATE 4 217/45o
PLAN 2. ETASJE
Leiligheter 2o1-211

Oslo, den 2o.4.1983

Tore Pran iflg. fullmakter

Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
TORE PRAN
EIENDOMSMEGLER

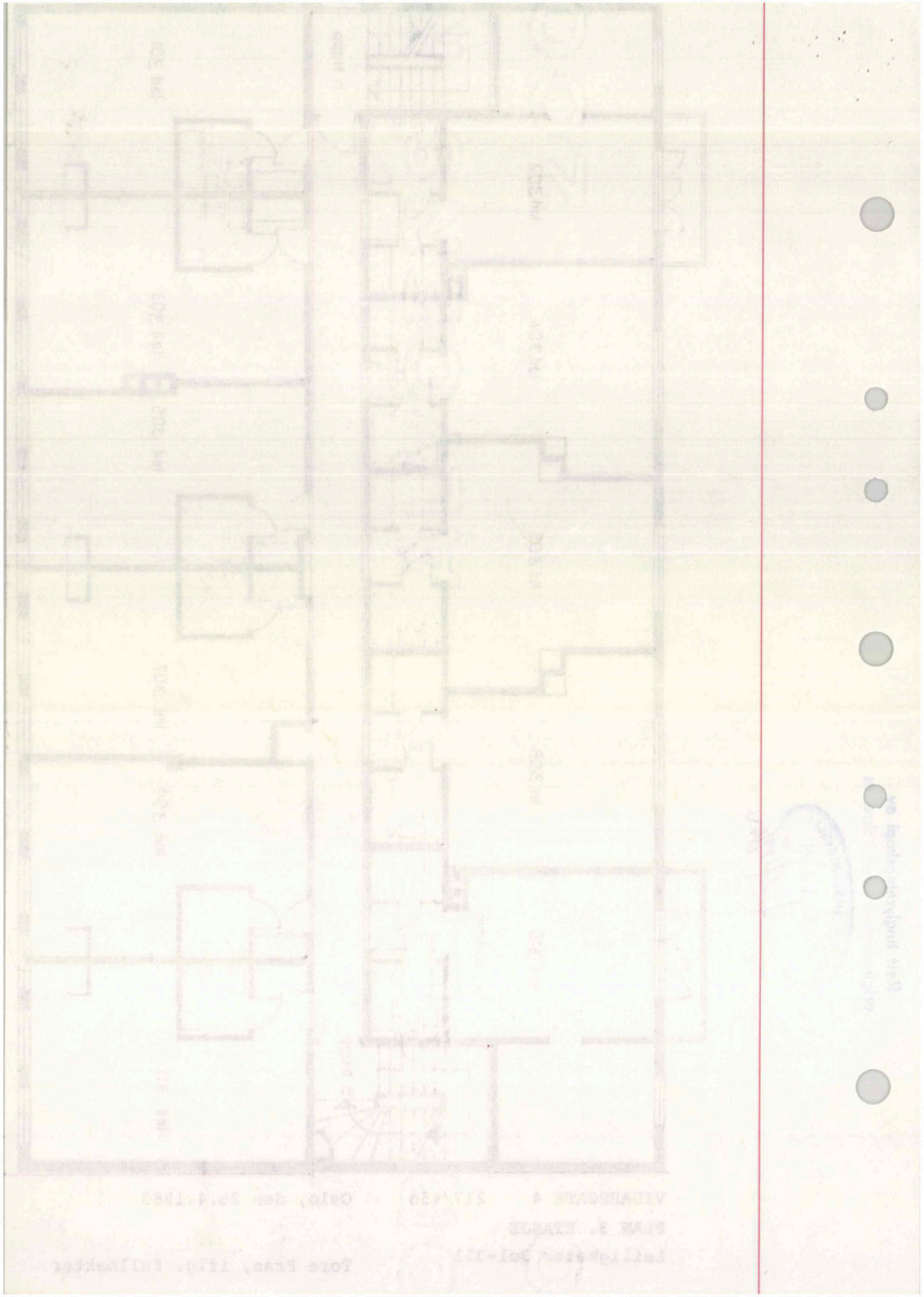


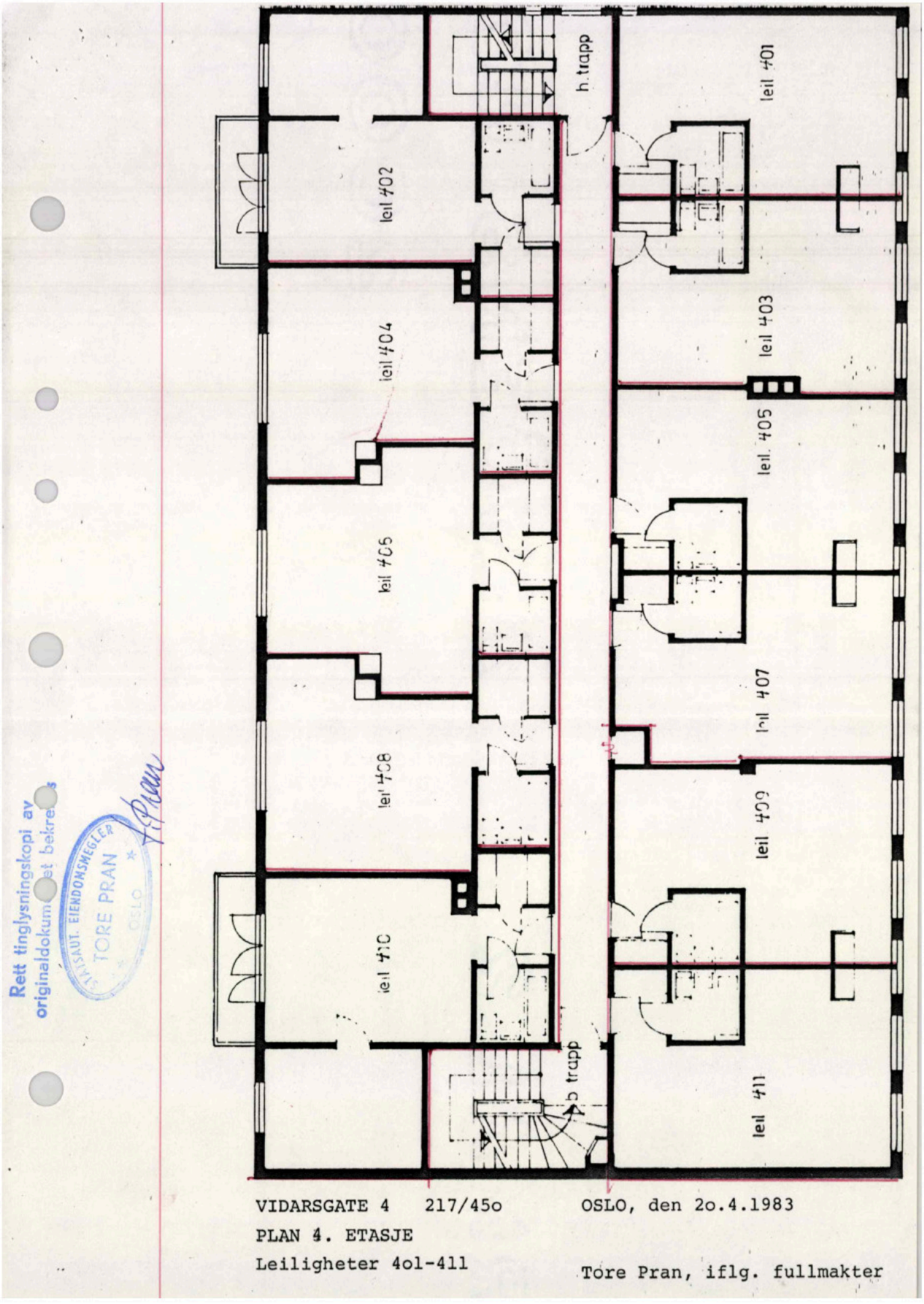


VIDARSGATE 4 217/45o Oslo, den 2o.4.1983
PLAN 3. ETASJE
Leiligheter 3o1-311

Tore Pran, iflg. fullmakter

Rett tinglysningskopi av originaldokument
TORE PRAN





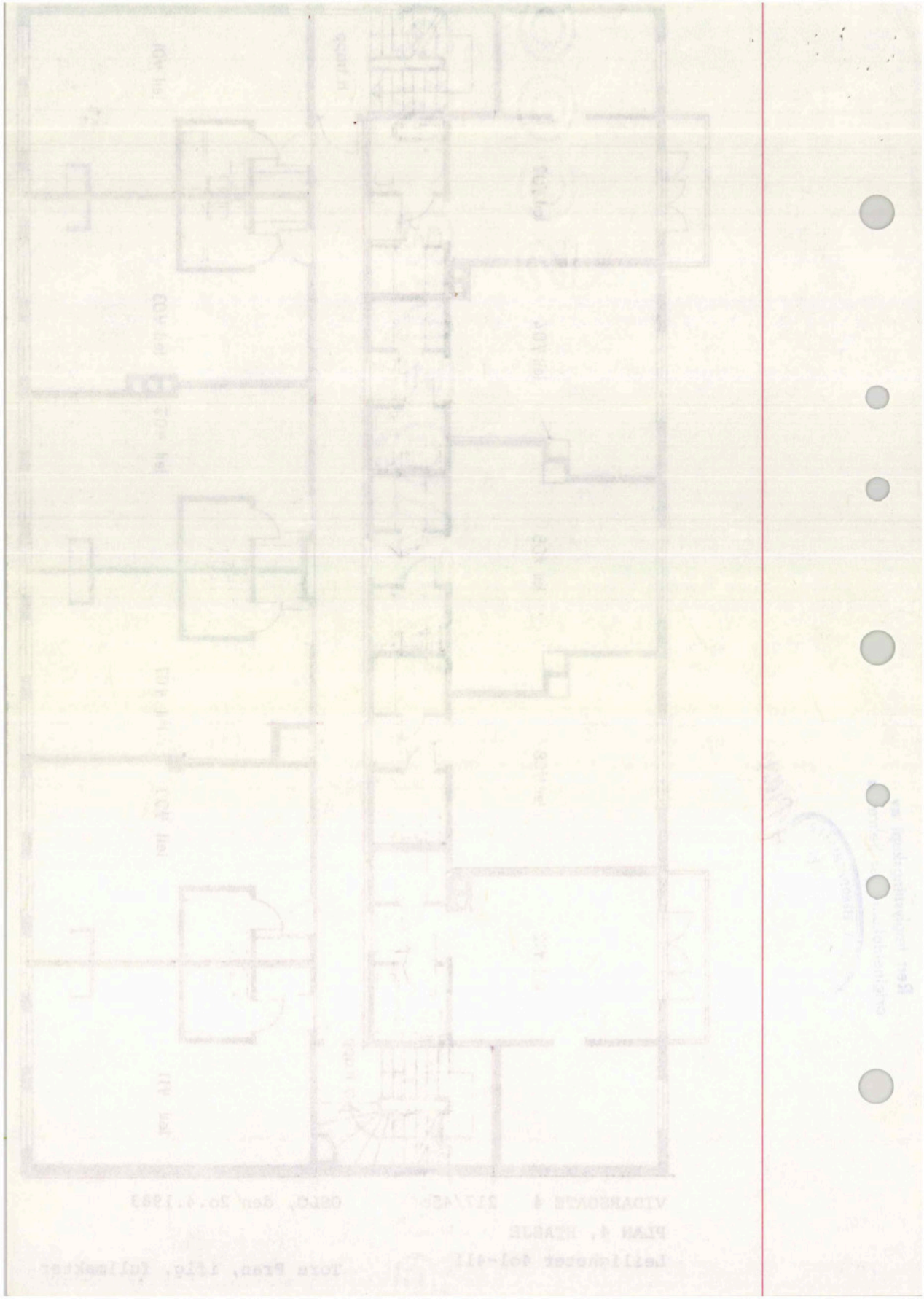
VIDARSGATE 4 217/45o OSLO, den 2o.4.1983

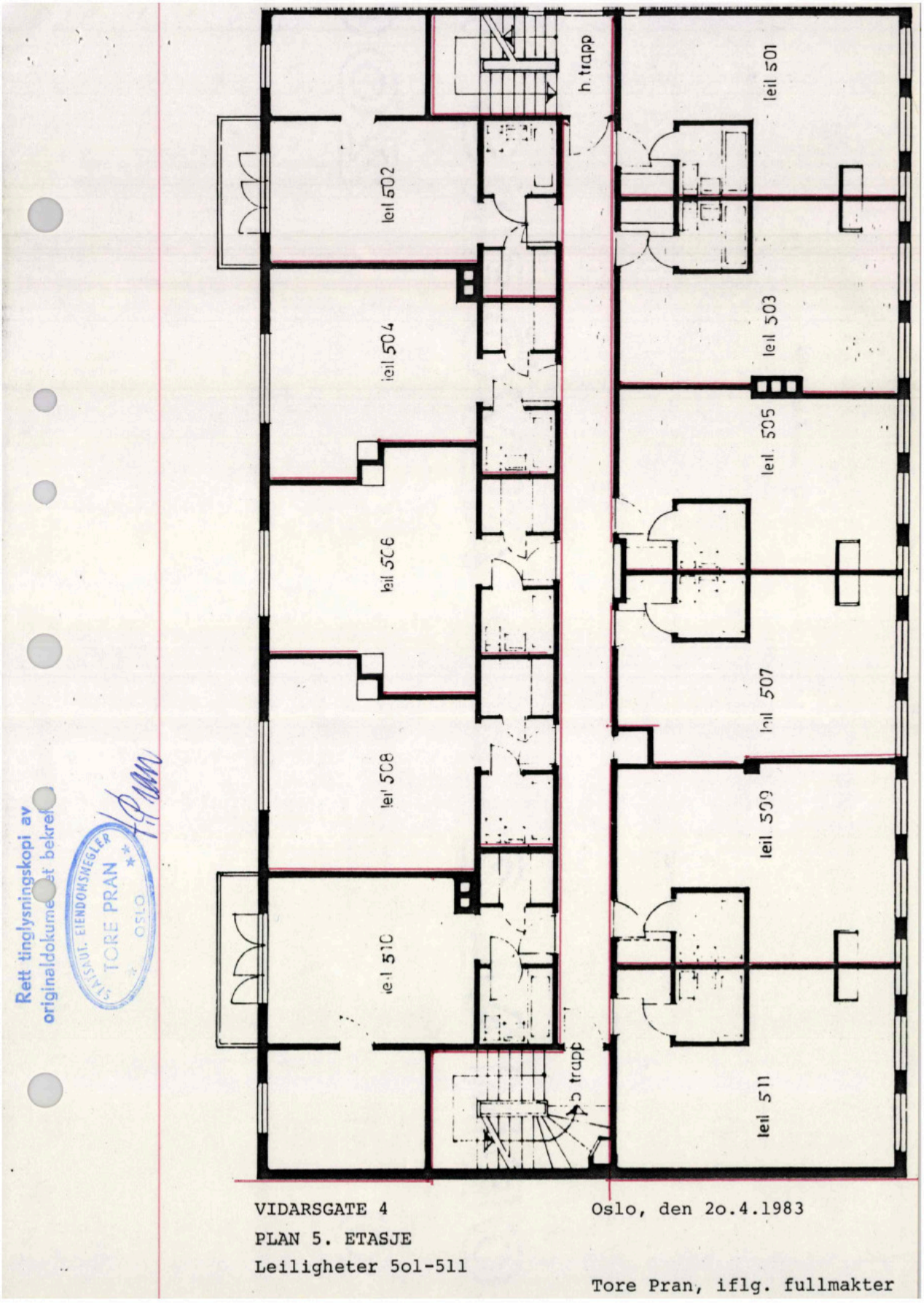
PLAN 4. ETASJE

Leiligheter 4o1-411

Tore Pran, iflg. fullmakter

Rett tinglysningskopi av originaldokument bekreftes
TAKSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO



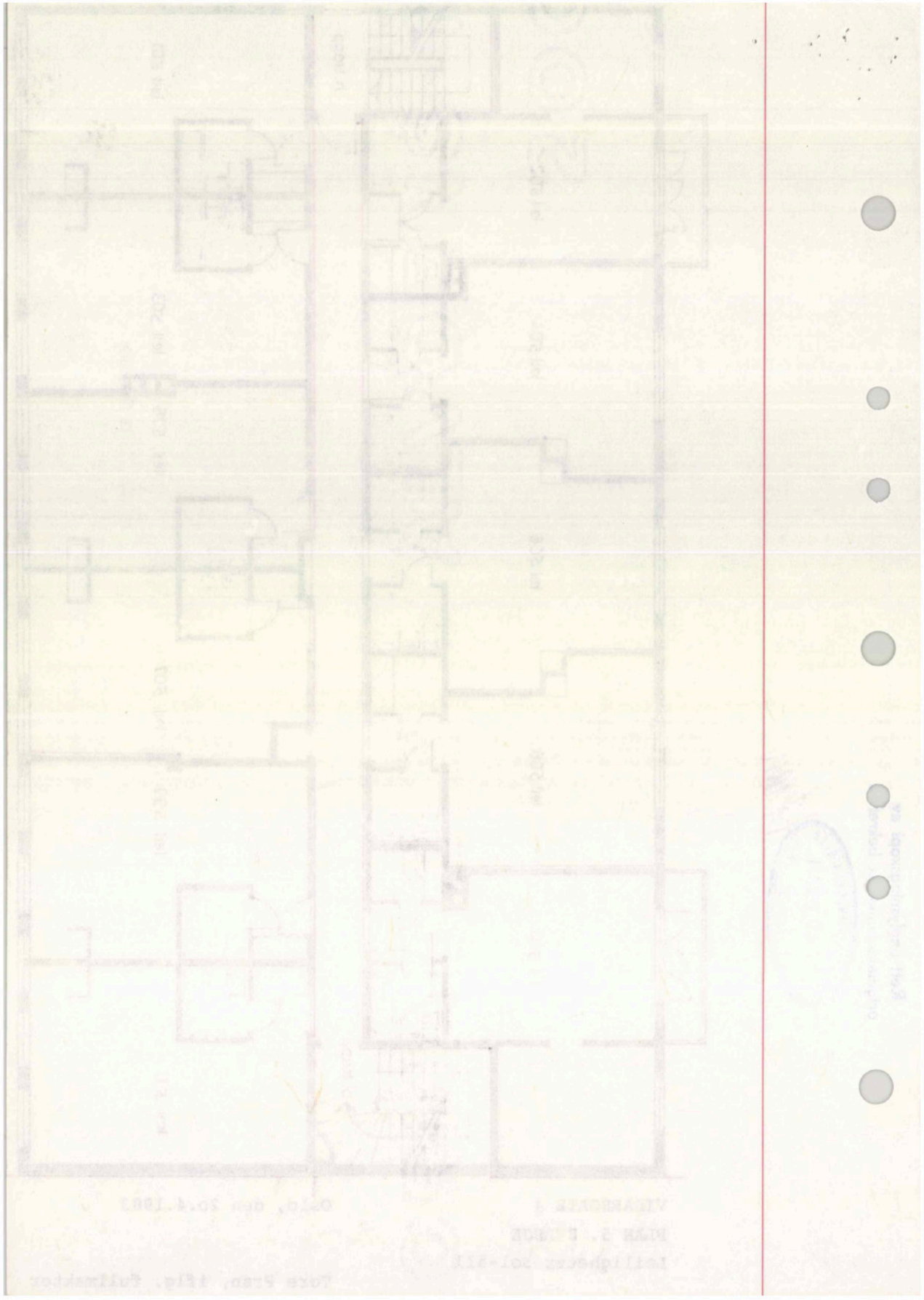


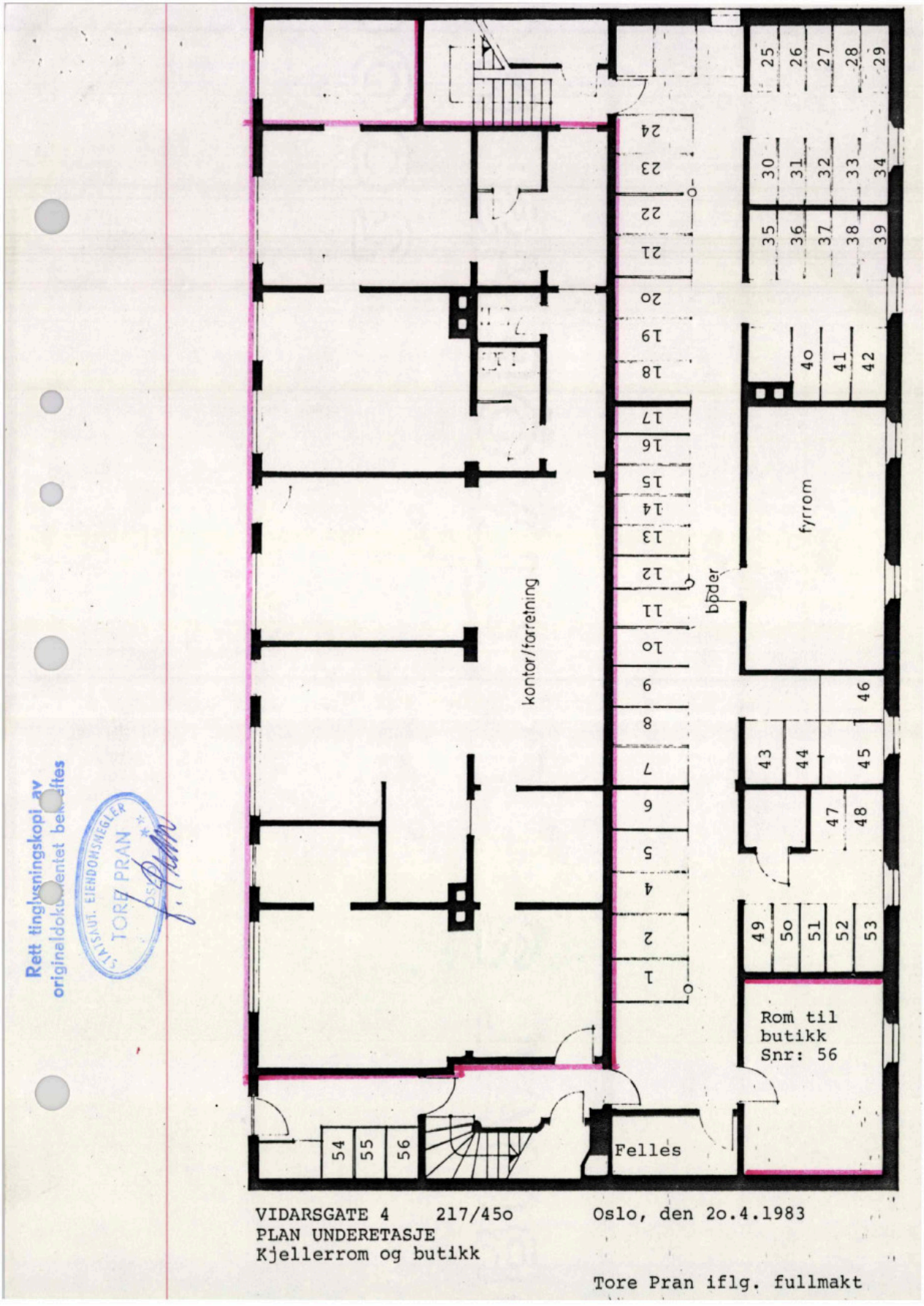
Rett tinglysningskopi av originaldokument bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO

VIDARSGATE 4
PLAN 5. ETASJE
Leiligheter 501-511

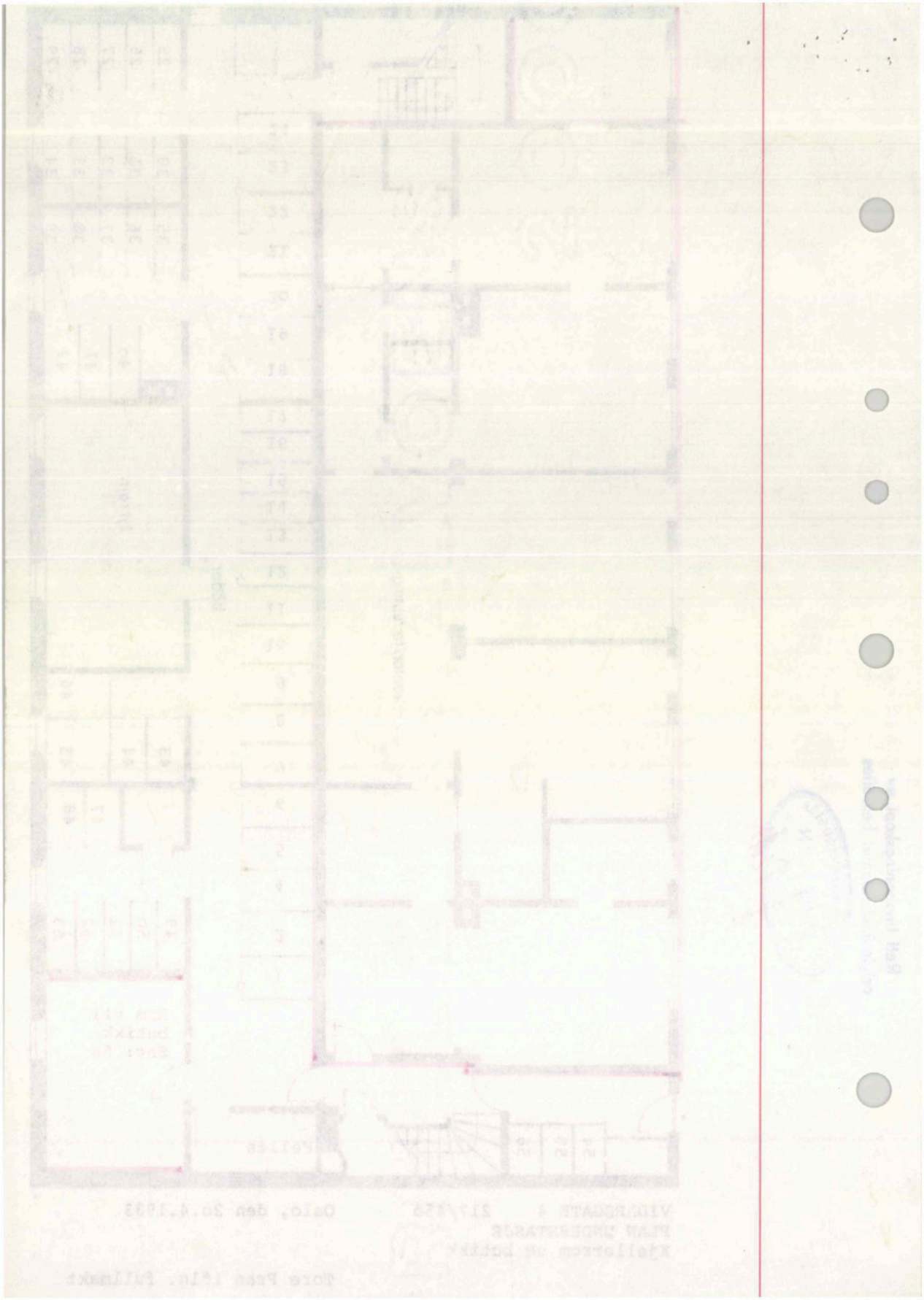
Oslo, den 20.4.1983

Tore Pran, iflg. fullmakter





Rett tinglysningskopi av originaldokumentet bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER TORE PRAN OSLO



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614860991
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
070545	BERGE SIDSEL V RISVOLD		MIDTSTUGRENDA 40, 0787 OSLO
161247	SKAUGEN KIRSTEN W	H0301	FAGERBORGGATA 28, 0360 OSLO
930106887	AS BRAGEVEIEN 3		v/ Geir Thorsen, Fredriksborgveien 40B, 0286 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	450

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 40175 Tinglyst: 13.01.2026
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 15.10.25

15.10.2025 15:24

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/40175/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 14:13

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Victoria Berge	070545[redacted]	975693643	90744136
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Midtstugrenda 40	0787	oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	450	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
57	070545[redacted]	Sidsel Victoria Berge	1/1
60	070545[redacted]	Sidsel Victoria Berge	1/1
(*) 56	93010688	Bragevein 3	1/1
58	161247[redacted]	Kirsten Werenskiold Skaugen	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
56	N	31	B
57	N	22	
60	N	33	
58	N	38	
(*) 1-55	B	1678	
		Nevner = 1724	

Dato	Innsenderens underskrift
1.4.2025	Victoria Berge

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

(*) Rettet opp etter avtale m/ søker, Victoria Berge, 06.08.25

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

1) Del av fellesareal innlemmes til seksjon 60 og seksjon 57 som hovedseksjon . TB av S.60 overføres til S. 58 som hovedtdel. (*)

2) tilleggsareal for seksjon 60 og seksjon 57 og fellesareal overføres til TB 56

3) Sameiebrøken for seksjon 57 og 58 endres og ingen endringer i sum nevner

AVGIFTSGRUNNLAG FOR DOKUMENTAVGIFT : 44.000,- SE REDEGJØRELSE FRA SØKEREN

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
20.8.2025	Viktoria Berge

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

(*) Rettet opp etter avtale m/ søker, 13.10.25 -lu

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
(*) 56	Oslo 1.4 2025	Geir D. Hansen	GEIR DOMAAS HANSEN
57	Oslo 1.4 2025	Sidsel Victoria Berge	SIDSEL VICTORIA BERGE
58	Oslo 1.4 2025	Kirsten Wærenskiold Skaugen	KIRSTEN WÆRENSKIOLD SKAUGEN
60	Oslo 1.4.2025	Sidsel Victoria Berge	SIDSEL VICTORIA BERGE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
1.4.2025	Victoria Berge

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 21/08 -25	Marie V.B. Slaatta	Marie Victoria Brandtzæg Slaatta
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 20/08 -25		Jan Aanerud
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 19/08-25		Sebastian Mathisen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	217	450		56-58 og 60

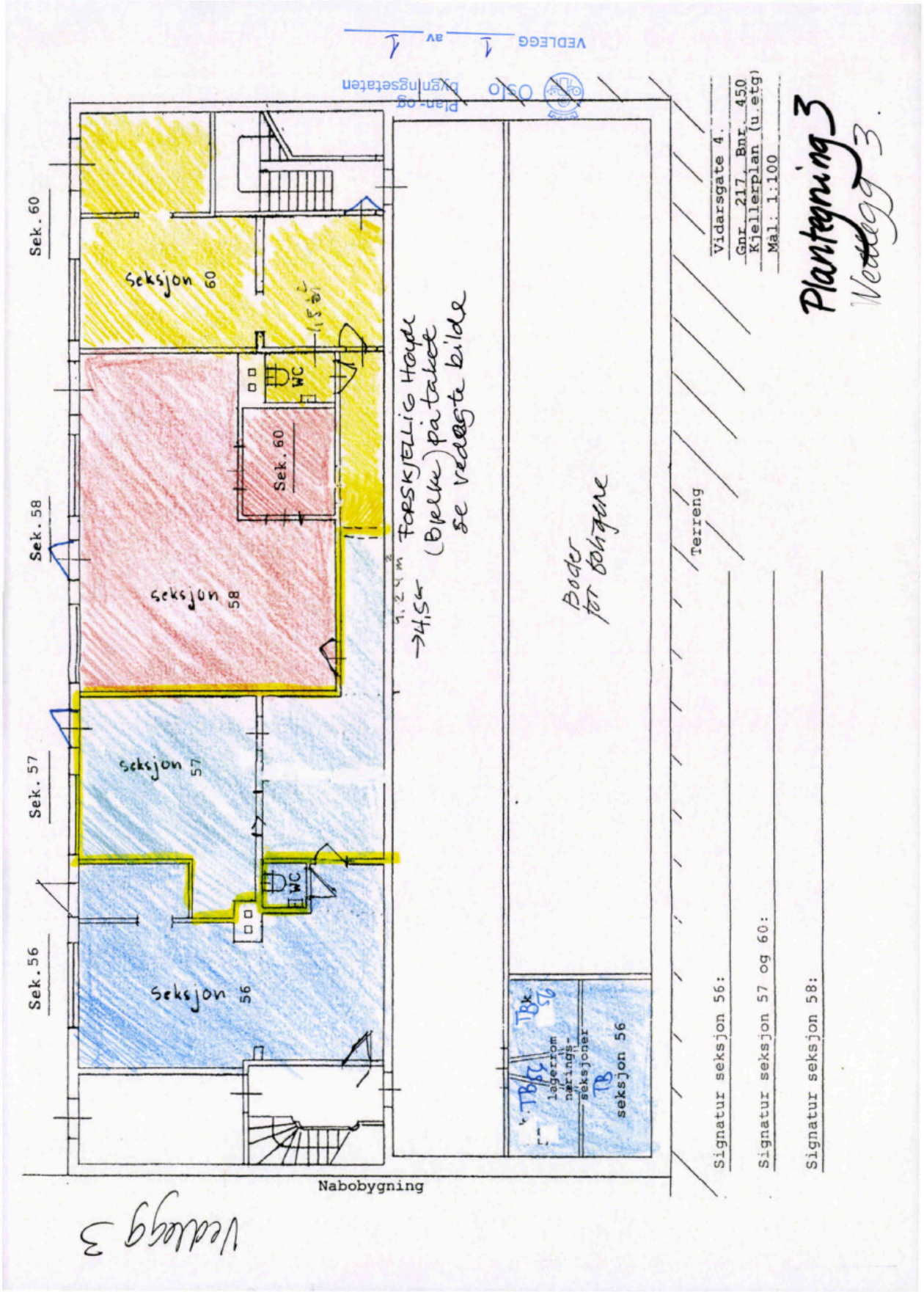
Dato	Underskrift	Stempel
26.8.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
20.8.2025	Viktoria Berge

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
56	N	31	
57	N	22	
60	N	33	
58	N	38	
1-55	B	1600	


VEDLEGG 1 av 1
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Vidarsgate 4.
Gnr. 217 Bnr. 450
Kjellerplan (u.etg)
Mål: 1:100
Plantegning 3
Vedlegg 3.
Sek. 60
Sek. 58
Sek. 57
Sek. 56
Seksjon 60
Seksjon 58
Seksjon 57
Seksjon 56
WC
Sek. 60
FORSKJELLIG HØYDE (BJELKE) PÅTEGNET SE VEDLEGGTE BILDE
9,24 m²
→14,5m²
BOGER FOR BOLIGENE
Terreng
TBK
lagerrom næring-seksjoner
TB seksjon 56
Signatur seksjon 56:
Signatur seksjon 57 og 60:
Signatur seksjon 58:
Nabobygning
Vedlegg 3

Sidsel Victoria Berge
mobil: 90744136
Midtstugrenda 40
0787 Oslo

Oslo 11.01.2026

Kartverket
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Ved Saksbehandler Inger Marit Settevik Holmen
seting@kartverket.no

Gjelder søknad om reseksjonering av næringslokaler i Vidars Gate 4, 0452 Oslo, Deres referanse 17/04728-19

Jeg viser til to brev fra Kartverket d. henholdsvis 22.10.25 og 10.11.25 samt telefonsamtaler med Inger Marit Settevik Holmen d. 23.12.2025, 29.12.2025, 02.01.2025 og 09.01.2025

Saken gjelder tinglysing av mitt næringslokale i Vidars gate 4, Gnr. 217, Bnr.450, seksjon nr. 57 og 60.

Saksfremstilling.
Jeg er eier av to separate seksjoner, 57 og 60 i Vidarsgate 4 i Oslo. Eierskapet til disse seksjonene ble tinglyst tilbake i 1999.

Det er tre tinglyste næringslokaler i dette bygget, henholdsvis seksjon 56 som er eiet av Geir Normann Thorsen, seksjon 58, Kirsten Werenskiold Skaugen og seksjonene 57 og 60 som eies av meg.

Gjennom en lang prosess over flere år både som har involvert Styret og generalforsamling i Vidars Gate 4 og hos Oslo Plan og bygg, har vi fått aksept for at vi også er de reelle eiere av det som på tinglyst tegning d. 28.11.1999 er betegnet «felles korridor, felles ovnsrom og WC»

Gjennom en intern prosess mellom eierne av seksjon 56 (Thorsen), seksjon 58 (Wærenskiold Skaugen og seksjonene 57/60 (meg) har vi ved interne makeskifter besluttet at jeg fra å eie 1/3 nå blir eneeier av det som er benevnt «felles korridor, felles ovnsrom og WC»

Det samlede areal for dette «fellesområde» er på 21,85 kvm. Lokalet er en korridor uten vinduer som forbinder de to eierseksjonene mine 57 og 60.

Bruksverdien av dette tidligere fellesareal jeg nå eier er begrenset, men kan utnyttes til lager. Formuesberegning for lager lokaler i Oslo, på basis av skatteetatens beregningsmetode, gir en formuesverdi på 640.000 kr. Det virker urealistisk å anvende en så høy verdi på denne korridoren. Seksjon 57 har ikke innlagt vann og brukes som et oppbevaringslokale som forbindes med mitt arbeidssted i seksjon 60 via en trang korridor, uten vinduer. Jeg var dessuten eier av 1/3 av dette «fellesområdet» i utgangspunktet, og skal dermed ikke betale for verdiøkning i form av tinglysning for det jeg allerede eier

Jeg antar derfor, med de anførsler som er gitt over, at en verdi på 220.000 ikke vil være urimelig for denne korridoren. Dette beløpet har jeg referert for en eier av næringseiendommer i området, som fant beløpet «innenfor».

Dette tidligere fellesområde som nå bli eiet i sin helhet av meg, er fordelt over mine to seksjoner 57 og 60 slik det er vist på tegning som følger vedlagt. Skillet mellom seksjonene 57 og 60 er knyttet til endring i takhøyde i korridoren, som tidligere dokumentert til Oslo Plan og bygg.

Jeg er blitt informert av saksbehandler i Kartverket om at tilleggsarealet som jeg får gjennom endringen i eierforhold skal legges til seksjon 57. Det betyr at eierbrøken for seksjon 57 endres fra 20 til 22.

Jeg håper med dette å ha besvart Kartverkets spørsmål og ser frem til en endelig godkjennelse om tinglysing av denne eiendomsendringen.

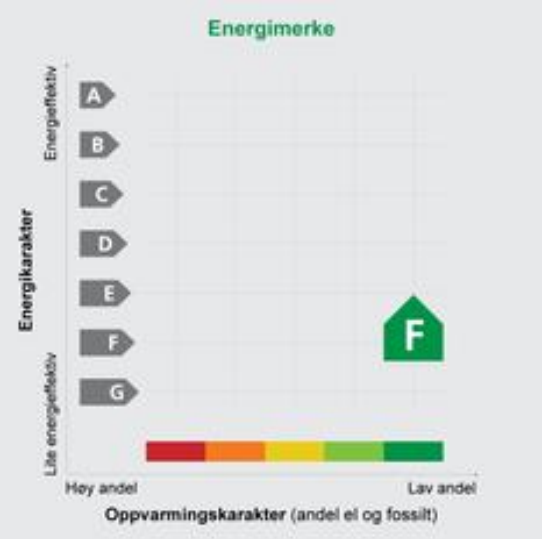
Med vennlig hilsen

Victoria Berge

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vidars gate 4
Postnr	0452
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	450
Seksjonsnr.	36
Festenr.	
Bygn. nr.	80534477
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2017-786676
Dato	15.06.2017



Eier	Henrik Tveten Lunde
Innmeldt av	Henrik Tveten Lunde

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1932
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	28
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vidars gate 4
Postnr/Sted: 0452 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 15.06.2017 08:40:12
Energimerkenummer: A2017-786676
Ansvarlig for energiattesten: Henrik Tveten Lunde
Energimerking er utført av: Henrik Tveten Lunde

Gnr: 217
Bnr: 450
Seksjonsnr: 36
Festenr:
Bygnnr: 80534477

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

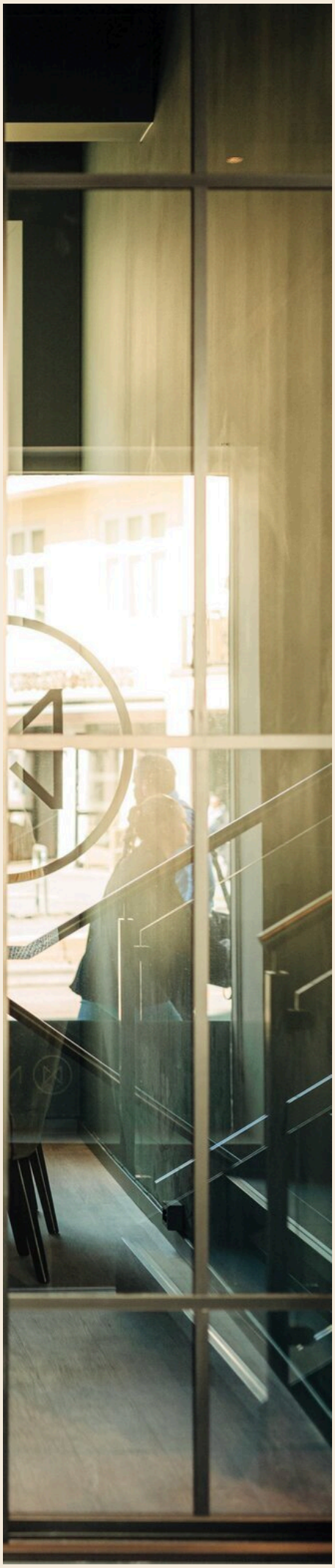
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0238/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vidars gate 4 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 450, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanna Skiaker
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035



Helene Almli
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566

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