

Vidars gate 13B



Velkommen til

Vidars gate 13B



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Adamstuen/Bolteløkka

Stilfull, arkitekttegnet 4-R renovert i 21 - Gj.gående planløsning - Peis - Fiskebeinsparkett - God takhøyde - VV/fyring

Prisantydning	8 500 000,-
Fellesgjeld	109 791,-
Omkostninger	14 833,-
Totalpris	8 624 624,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 865,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1931

Megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no




CHANEL



Kort fortalt

Velkommen til Vidars gate 13 B – en moderne og stilfull 4-roms aksjeleilighet på Adamstuen. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og ble vesentlig oppusset for 4 år siden med kvalitetsmaterialer og gode løsninger. Her får du en gjennomgående bolig med blant annet fiskebeinsparkett, nytt bad og kjøkken, samt tre gode soverom. Peisovnen i stuen gir både varme og sjarm, og det er tilgang til hyggelig stor felles terrasse i bakgården.

Høydepunkter:

- Vesentlig renovert i 21
- Peisovn med glassdør på ildfast plate
- Nytt bad og kjøkken
- Fiskebeinsparkett i alle rom
- Etterisolerte yttervegger og nye radiatorer fra 24
- God takhøyde på ca. 2,60 m
- Oppgraderte fellesarealer og rehabilitert pipe (24)
- Veldrevet aksjelag
- Fyring, vv og fibernett inkl. i felleskost.
- Tre boder oppusset 21

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	88 kvm

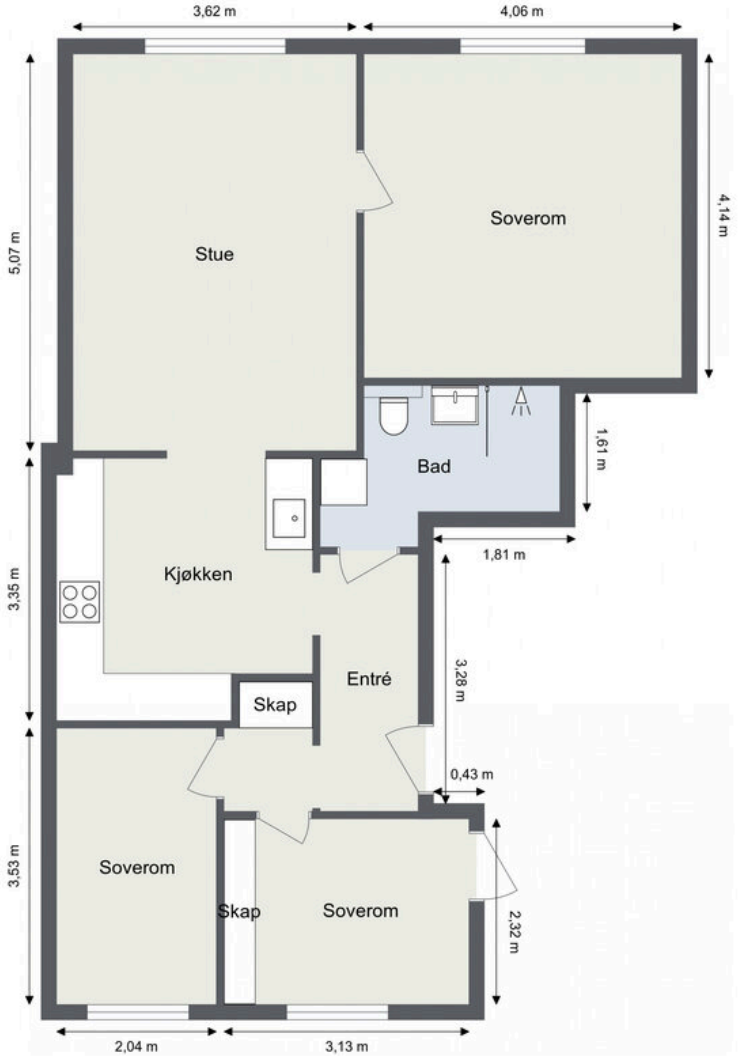
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 76 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To boder kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod loft.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



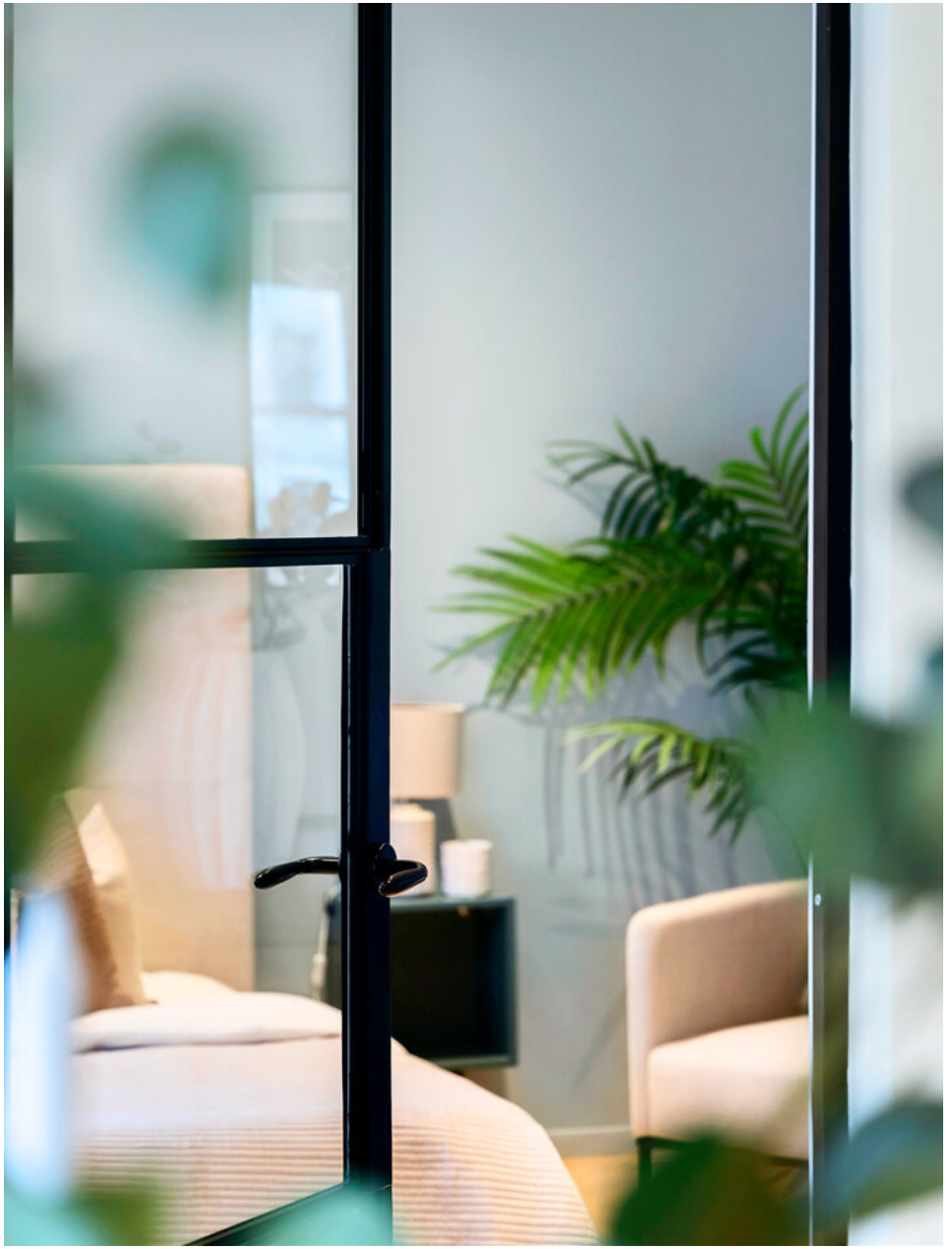
Arkitekttegnet planløsning



















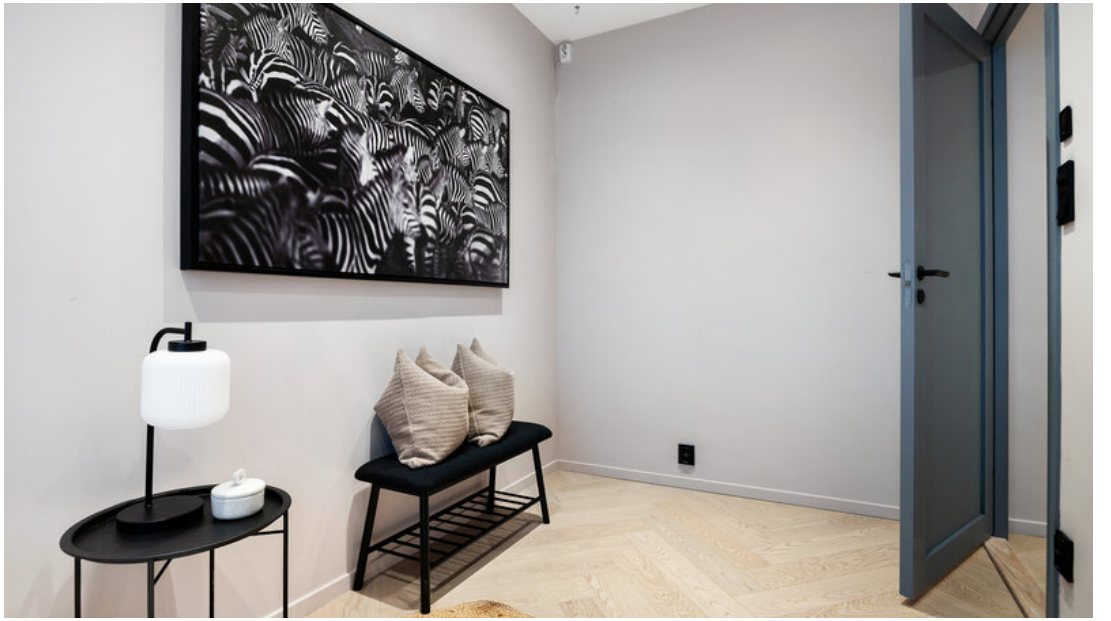
















Informasjon

Vidars gate 13B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0015/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Milos Pavlovic
Ana-Marija Pavlovic

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
109 791,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 609 791,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 125,- (Eierskifte-/Transportgebyr for aksjer (kjøper))
3 000,- (Flyttegebyr kjøper)
3 708,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 833,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 133,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 624 624,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 633 924,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 76 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm. To boder kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod loft.
Total BRA: 4 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

1.etasje, 76 kvm BRA-I: Entré, gang. stue/kjøkken, bad og tre soverom. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på til sammen ca. 8 kvm, samt én bod på loft på ca. 4 kvm.

Entré:
Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys og luftig entré med god plass til oppbevaring med fastmontert skohylle og hylle på veggen. Plassbygget garderobeskap med glatte fronter. Dørcalling ved dør.

Stue:
Romslig og lys stue med god plass til både sofaseksjon samt spisegruppe. Gulvet er belagt med fiskebensparkett. En lekker smijernsdør med glass skiller stue og hovedsoverom. Peisovn med glassdør som gir god varme og en hyggelig stemning.

Kjøkken:
Pen kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyt kjøleskap integrert i innredningen. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:
Lekkert baderom bygget i 2021 med varmekabler. Baderomsinnredning bestående av veggskap og benkeskap med glatte fronter. Badet er utstyrt med dusj med fast felt i metall og herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte på luftekanal.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, samt øvrig soveromsmøblement. Adkomst via lekre smijernsdører fra stuen. Rommet gir en rolig og luftig atmosfære, og har et stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har vakker fiskebensparkett. God plass til garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2:
Leilighetens andre soverom er også av god størrelse med plass til dobbeltseng. Egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

Soverom 3:
Leilighetens tredje soverom holder en god størrelse. Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og hylle med belysning.

Standard

Innvendig:
- Gulvene i leiligheten er belagt med fiskebensparkett. Fliser på bad.
- Innvendige vegger og tak er bestående av sparklede og malte plater.
- Nye innvendige dører og dørkarmer.
- Pusset opp alle vinduer med maling.

Ildsted/pipeløp:
Pusset og malt pipe i betong. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyt kjøleskap integrert i innredningen. Stekeovnen har pyrolyse. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2021.

Baderom:
Badet ble bygget i 2021. Dokumentasjon og samsvarserklæring for el-anlegget i badet er fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Baderomsinnredning bestående av veggskap og benkeskap med glatte fronter. Dusj med fast felt i metall og herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Radiatorene er skiftet ut i 2024
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Lekkasjestopper er montert i kjøkkenet og badet.
- Varmekabler i gulvstøp på baderom.
- Alt av røropplegg er skiftet ut.
- Alt av elektrisk anlegg er skiftet ut.
- Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen i 2 soverom, kjøkken og entreen. Elektrisk avtrekksvifte på bad.

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.

Hele leiligheten har fått TG1 og TG0 med unntak av følgende bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987. Vinduene ble pusset opp i 2021 med innvendig maling og gummilister. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

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

Fullstendig tilstandsvurdering er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Hele boligen er gjennomgående pusset opp for 4 år siden.
- Innsiden av alle ytterveggene og deleveggene mot naboseksjoner er etterisolert.
- Badet ble rehabilitert.
- Alt av røropplegg er skiftet ut.
- Alt av elektrisk anlegg er skiftet ut.
- Ny kjøkkeninnredning er montert.
- Radiatorer er nye og skiftet ut i 2024
- Nye gulv i fiskebeinsparkett.
- Nye innvendige dører og dørkarmer.
- Pusset opp alle vinduer med maling.

2021

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Flis og VVS AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Flis og VVS AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Flis og VVS AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjekter gjennomført i regi av borettsalg: Takreparasjon år (2022) - firma: Limani
Blikkenslager Pipe/ilsted (år 2024) - firma: SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Glastakreparasjon (år 2025 - firma: Limani Blikkenslager

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektrikere AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 06.2023 av Rejlers Elsikkerhet AS (Elvia)

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Fyringsforbud fra Oslo kommune i 2023 grunnet rehabilitering av pipelop som er utført og etterkontrollert. Ferdigattest fra Oslo k. levert 09.2024

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: 2024 - Skjeggkre opp i femte og fjerde etasje, men ikke i vår leilighet. Saken behandlet i regi av styret i samarbeid med
Anticimex. Saken avsluttet. Ingen skjeggkre i bygningen etter behandling.

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? 03.2025 - Takstmann Takstrapport er med i salgsoppgave

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987. Vinduene ble pusset opp i 2021 med innvendig maling og gummilister.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To stk. veggmonterte bokhyller på hovedsoverom
- To stk. EL-rullegardiner med trådløs kontroller i stuen
- Veggmontert hylle i tre på kjøkken
- Fire stk veggmonterte skoskap i gangen
- Skapseng (120x200) med innbygd belysning med trådløs kontroller i soverom 3

- Innebygd hylla med belysning med trådløs kontroller i soverom 3
- Garderobeskap med skyvedører i soverom 3

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming med fjernvarme via radiatorer. Felles varmtvann i bygget. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 5 000 kWh årlig.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 865,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 865,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fyring, fibernett (fra GlobalConnect), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeler seg slik:
Renter og avdrag: kr 62,-
Renter og avdrag: kr 616,-
Renter og avdrag: kr 246,-
Felleskostnader: kr 4 941,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 var kr 970,-. Eiendomsskatten kommer i tillegg til felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 812 863,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 251 451,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- AS Vidarsgate 13 består av 23 boligenheter og 3 næringslokaler
- Selskapet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjeneste med 1 Hjelpende hånd (tidl. Bygårdsvaktmesteren A/S)
- Selskapet har avtale med GlobalConnect som leverer fibernett

Følgende er gjort i 2023:
• Brannøvelse i aksjelaget med Sfty AS - kontrollør til stedet
• Utskiftning av alle batterier etter rapport i enheter og i felles området
• Fysisk inspeksjon av alle pipeløp og alle ildsteder
• Fysisk kontroll av naturlig trekk på kjøkken og bad i begge oppgangene
• Kontroll av glasstaket grunnet forbedring av dagens tilstand
• Kontroll av fyringsanlegget med rådgiver fra Hafslund Oslo Celsio
• Kontroll og utskiftning av nødvendige låssylindere
• Kontroll av sikringsskap for felles anlegg
• Tilsyn av alle el.anlegg i alle enheter gjort av Elvia AS (i regi av Oslo kommune)

Rehabilitering og større vedlikehold
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2023:
· Oppussing av alle oppganger (både for- og baktrappa)
· Utskiftning av alle lamper til led-lamper med bevegelsesensor
· Tapeventiler for fjernevarme i oppgang B
· Utbedring av manglende varmtvann på sentralanlegg (Hafslund Celcio Oslo AS)

2022:
· Nytt brannvarslingssystem (Sfty AS) 2022

· Takreparasjon 2022
· Arbeid med utbedringer etter tilsyn av Brann og redningsetaten 2021
· Montering av ny selvregulerende sirkulasjonspumpe til fjernvarme i 2016
· Reparasjon / utbedring etter sopp og fuktskader i leilighet
· De fleste inngangsdørene til leilighetene ble byttet ut med brannsikre dører 2014 / 2015
· Reparasjon lekkasje tak
· Fasader mot bakgård og gate rehabilitert 2013
· Tilkobling Fjernvarme 2011
· Soilrør skiftet 2004

Styret har i perioden hatt fokus på: Utbedringer og oppgraderinger av fellesområder, nødvendig vedlikehold, modernisering av felles anlegg (strøm, internett, lys m.m.), reduksjon av kostnader (herunder reforhandlinger av nesten alle avtaler), fyringsforbud, tiltak for å bedre kultur og trivsel i nabolaget, avholdt dugnader og mye, løpende arbeid på eget initiativ for å sikre trivelige fellesområder. Se vedlagt årsberetning for 2024.

Forretningsfører
OBF

Informasjon om fellesgjeld
Kr 109 791,- pr. 24.03.2025

Lånenummer: 11461621 2, Husbanken
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.03.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 24.03.2025: 377 770
Andel av saldo: 14 530
Første termin/første avdrag: 01.09.2005 (siste termin 01.03.2030)

Lånenummer: 94927071740, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.03.2025: 5.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 291
Saldo per 24.03.2025: 2 337 802
Andel av saldo: 95 261
Første termin/første avdrag: 01.07.2024 (siste termin 01.06.2049)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresulatet for 2023 viste et underskudd på kr 348 522,-. For 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr 91 532,-

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Fra vedtekter: Det er tillatt å holde husdyr, men styret skal forespørres og kan sette vilkår.

Aksjeselskapets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3880949

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 542 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentralt og urbant på Adamstuen – nærhet til alt!
Adamstuen har endret seg betydelig i siste årene blant annet med flere trening- og restauranttilbud (Åpent bakeri, EVO, Kiwi, nytt prosjekt med gammelt veterinær høyskole, osv.)
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et urbant og sentralt boligområde på Adamstuen i bydel St. Hanshaugen. Her bor du med kort vei til noen av Oslos mest populære handlegater, hyggelige fortauskaféer, restauranter, grønne parker og et godt kollektivtilbud. Området ligger rett ved Bislett, og du har gangavstand til både Blindern, Majorstuen og St. Hanshaugen.

Nærområdets rekreasjonsmuligheter:
Flere flotte parker ligger bare en kort spasertur unna – blant annet Marienlystparken, Stensparken, St. Hanshaugen og den sjarmerende parken "Idioten". Frognerparken, med Vigelandsparken og Frognerbadet, er heller ikke langt unna. Parkene byr på gode tur- og treningsmuligheter, lekeapparater for barna og fine grillplasser om sommeren. For den treningsglade finnes det flere treningssentre i nærheten, som SATS Bislett, SATS Fagerborg og Fresh Fitness.

Shopping og servering rett i nærheten:
Bogstadveien – en av byens beste handlegater – ligger kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og utesteder. I nærområdet finner du også flere lokale tilbud, som kaféer, sushirestaurant, grønnsaksbutikk og dagligvarebutikker.

Butikker og service:
Hverdagen blir enkel med dagligvarebutikker som Joker i Thereses gate rett i nærheten, samt Kiwi og Coop Extra kun få minutter unna. Med Bogstadveien i umiddelbar nærhet har du også tilgang til alt av servicetilbud og butikker.

God kollektivdekning:
Det er enkelt å komme seg rundt i byen fra Adamstuen. Trikken stopper like ved og tar deg til sentrum på omtrent 12 minutter. I tillegg finnes det busstilbud fra både Kirkeveien og Bislett. T-banen er lett tilgjengelig fra både Blindern og Majorstuen, og gir rask og effektiv transport til resten av Oslo.

Her bor du i et ettertraktet og rolig område, samtidig som du har alt av byliv, servicetilbud og grønne omgivelser rett utenfor døren!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 22.03.1934.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At

ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for rehabilitering av 24 våtrom datert 03.01.2005.
- Ferdigattest for rehabilitering av fire skorsteiner datert 17.10.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger: Kjøkken er flyttet ut der det opprinnelig var en hall, og det er etablert soverom der det var kjøkken.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Vidars gate 13 B - Hulltaking i bærevegg - H0501
Saksnummer: 202458445 - Byggesak
Mottatt sak: 22.07.2024
Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 8 B - Oppføring av to takarker med en glugge imellom, innbygging av innfelt takterrasse, takoppbygg med terrasse over
Saksnummer: 202316569 - Byggesak
Mottatt sak: 10.11.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Ullevålsveien 73 - Oppføring av carport og sportsboder
Saksnummer: 202454771 - Byggesak
Mottatt sak: 11.04.2024
Status: Rammetillatelse gitt

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/457:

25.10.1898 - Dokumentnr: 903282 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

18.12.1953 - Dokumentnr: 309919 - Best. om vann/kloakkledn.

24.05.1966 - Dokumentnr: 309106 - Bruksrett
Rettighetshaver: Sivilforsvaret

25.10.1898 - Dokumentnr: 900550 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:282

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,85% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave (u/ nordvik ekstra) kr. 19 000,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 042,-

Samlet skal selger betale kr. 151 582,- 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. 3 625,-.

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 19. april 2025

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Vidars gate 13B

Vidars gate 13B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	358 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	1013 elever, 76 klasser	15 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	551 elever, 26 klasser	17 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	415 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	409 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett		11 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

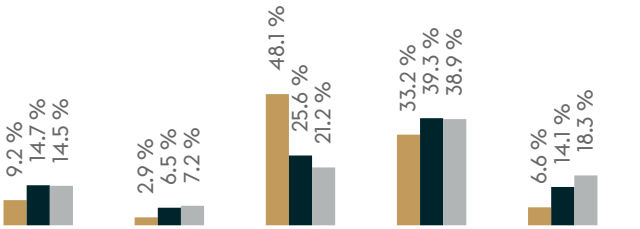
Offentlig transport

Adamstuen	Linje 19N	3 min 0.2 km
Adamstuen	Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	26 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 3.1 km

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år)	38 barn	7 min 0.5 km
Amigos Vestre Aker barnehage (...	12 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg Menighets barnehage ...	63 barn	9 min 0.6 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 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Idioten balløkke	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
The Work Out	5 min
SATS Fagerborg	9 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pavlovic, Milos	9578-5990-4-3637815	2025-03-30 21:27:32
Medved, Ana-Marija	9578-5998-4-3643288	2025-03-30 21:30:33

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
30. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0015/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vidars gate 13B, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ana-Marija Pavlovic, Milos Pavlovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87522658
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Flis og VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Flis og VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Flis og VVS AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjekter gjennomført i regi av borettsalg: Takreparasjon år (2022) - firma: Limani Blikkenslager Pipe/ilsted (år 2024) - firma: SKORSTEINSPESIALISTEN AS Glastakreparasjon (år 20259 - firma: Limani Blikkenslager

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektrikere AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 06.2023 av Rejlers Elsikkerhet AS (Elvia)

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

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fyringsforbud fra Oslo kommune i 2023 grunnet rehabilitering av pipelop som er utført og etterkontrollert. Ferdigattest fra Oslo k. levert 09.2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2024 - Skjeggkre opp i femte og fjerde etasje, men ikke i vår leilighet. Saken behandlet i regi av styret i samarbeid med Anticimex. Saken avsluttet. Ingen skjeggkre i bygningen etter behandling.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 03.2025 - Takstmann Takstrapport er med i salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0015/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Medved, Ana-Marija	**2025-03-30**	**Pavlovic, Milos**	**2025-03-30**

Identifikasjon

bankID Medved, Ana-Marija

Identifikasjon

bankID Pavlovic, Milos

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

Nordvik Frogner
Parkveien 33 B

0258 OSLO

Side 1 av 1
Dato 24.03.2025
Ref. : 14382

PANTEATTEST

NR 30.04.2021

Melding til adressat

Oversender panteattest som viser registrering i aksjeeierboken.

Klientnr	Selskapets navn	Organisasjonsnr.
548	AS Vidarsgate 13	931086707

Andel fellesgjeld
109 791,03

Enhetsnr	Enhetsadresse	Postnr.	Poststed	Part. obl.
9	VIDARS GATE 13 B	0452	OSLO	
Aksjenr:	235-262			

F. dato	Aksjonær	F. dato	Medeier
29088618384	Milos Pavlovic	29089130067	Ana-Marija Medved

Mottatt dato	Type(*)	Prioritet	Panthaver	Beløp
30.04.2021	B	1	AS Vidarsgate 13	
17.10.2024	F	2	Sparebank 1 Sør-Norge ASA	

(*F=Avtalepant, T=Tvangspant B=Boligaksjelagets legalpant)

OSLO, den 24.03.2025

saksbehandler
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Elektronisk dokument, gyldig uten signatur.

Vår dato.: 24. mars 2025
Vår ref.: 548/9/HM
Vårt oppdragsnr.: E20250543
Deres ref.: 14-0015/25

Nordvik & Partners Frogner AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E- post: v.ellingsen@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: 469 47 815

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP: **AS Vidarsgate 13**
AKSJENUMRE: **235-262**
EIER(E): **Milos Pavlovic**
Ana-Marija Medved

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se bolig-opplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	kr 4 242	(kr 3 393 + mva.	kr 848).
Eierskiftegebyr for selger er	kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314).
Eierskiftegebyr for kjøper er	kr 1 555	(kr 1 244 + mva.	kr 311).
Notering av pant	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).
Notering av urådighet	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742)

Flyttegebyr Selger	kr. 1 500
Flyttegebuyr Kjøper	Kr. 1 500

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.
Ved betaling av ovennevnte gebyrer bes vedlagte faktura med kid benyttes. Konto for gebyrer er 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no,

Vennlig hilsen

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

AS Vidarsgate 13		**Vår ref.:**	548/9	**Fødselsdato eier:**	29.08.1986
VIDARS GATE 13 B		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	29.08.1991
0452 OSLO		**Eiere:**	Milos Pavlovic, Ana-Marija Medved		
Organisasjonsnr:	931 086 707	**Aksje:**	235-262	**Aksjeboenhetsnr:**	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 865**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	62
	Renter og avdrag	616
	Renter og avdrag	246
	Felleskostnader	4 941

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	109 791	Gjeld siste årsoppg.:	111 701
Klient ajourf. lån:	2 720 082	Klient gj. s. årsoppg.:	2 764 574

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11461621 2, Husbanken
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.03.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 24.03.2025: 377 770
Andel av saldo: 14 530
Første termin/første avdrag: 01.09.2005 (siste termin 01.03.2030)

Lånenummer: 94927071740, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.03.2025: 5.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 291
Saldo per 24.03.2025: 2 337 802
Andel av saldo: 95 261
Første termin/første avdrag: 01.07.2024 (siste termin 01.06.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunnar Thraning
Adresse:	Vidars gate 13 B
Postnr/-sted:	0452 OSLO
E-post:	vidarsgate13@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2025

Utestående saldo: **11 730**

Felleskostnader:	11 730	Restanse:	11 730
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	111 701	Andre inntekter:	774
Annen formue:	13 422	Utgifter:	6 569		

7: Pålydende

Pålydende:	151	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	235-262	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/457
Bygningstype:	Bygård

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

AS Vidarsgate 13		**Vår ref.:**	548/9	**Fødselsdato eier:**	29.08.1986
VIDARS GATE 13 B		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	29.08.1991
0452 OSLO		**Eiere:**	Milos Pavlovic, Ana-Marija Medved		
Organisasjonsnr:	931 086 707				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	542.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3880949

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4	BTA	74.3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Aksjeleilighet		

Fasiliteter:

GEBYR
Flyttegebyr kr. 1.500,- både for de som flytter inn og ut. Vedtatt innført på generalforsamling 22.05.2013. Inntatt i husordensregler og vedtekter. Faktureres megler ved salgsoppgjør.

TV OG BREDBÅND
Selskapet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 924 05 050, og erbetjent hele uken.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Selskapet har avtale om vaktmester-og renholdstjenester med Bygårdsvaktmesteren.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, loft bestilles hos styret i aksjelaget (vidarsgate13@outlook.com). Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

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

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Lån 11461621-2 er særfordelt uten IN-ordning.

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

ØVRIG
Planlegger utbedring av glasstak i oppgangene høst 2024. Eventuelt oppgradeing av dørtelefonsystem.

GENERELT
Tinglyst servitutt, Det ble i 1962 gjort avtale med Sivilforsvaret om samlingsplass for rodevakt i Vidars gate 13 i alt 22 m2.

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1022,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 2375,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 970,-

Boligopplysninger:

AS Vidarsgate 13	**Vår ref.:**	548/9	**Fødselsdato eier:**	29.08.1986
VIDARS GATE 13 B	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	29.08.1991
0452 OSLO	**Eiere:**	Milos Pavlovic, Ana-Marija Medved		
Organisasjonsnr: 931 086 707				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 327

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

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

Hos oss kan du senke skuldrene

AS Vidarsgate 13

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 22.05.2024, kl 17:00

Sted: Loftet i oppgang A

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til vidarsgate13@outlook.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i AS Vidarsgate 13 onsdag 22.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i AS Vidarsgate 13

Onsdag 22.05.2024, kl 17:00

Loftet i oppgang A

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i AS Vidarsgate 13

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30.000,-

4. Orientering om arbeid i 2023 og videre arbeid i 2024

Styret har i perioden hatt fokus på: Utbedringer og oppgraderinger av fellesområder, nødvendig vedlikehold, modernisering av felles anlegg (strøm, internett, lys m.m.), reduksjon av kostnader (herunder reforhandlinger av nesten alle avtaler), fyringsforbud, tiltak for å bedre kultur og trivsel i nabolaget, avholdt dugnader og mye, løpende arbeid på eget initiativ for å sikre trivelige fellesområder. Heriblant:

- Arbeid med å utbedre fyringsforbud (pågår fortsatt)
- Reperasjon av glasstak (planleggingsfase)
- Undersøkelser rundt utbedring av mur mot Sofies gate 88
- Oppussing av oppganger (bak- og fortrapp) i både A- og B-oppgang.
- Kartlegging av behov for internett og TV-tjenester, samt bytte av internettleverandør
- Bytte av låsbeslag på alle boder i B-oppgang etter innrbudd
- Dårlig ventilasjon: Inspeksjon av samtlige leiligheter og utbedring av trekk i kjeller
- Ny nøkkelløsning (planleggingsfase)
- Nye porttelefoner (planleggingsfase)
- Nye terrassemøbler fellesområder
- Bytte av batterier på samtlige røykvarslere
- Juletrær, bilder, belysning, informasjonstavler m.m.
- Tilpasning av fellesareal på loft i A-oppgang for å ha en møteplass til eksempelvis

generalforsamlinger.
- Økonomiske tiltak:
  - Redusert pris ved bytte av internettleverandør fra Telia til Global Connect
  - Redusert pris ved å nedjustere antall avfallscontainere og endre hyppighet på henting av avfall
  - Redusert pris ved bytte av strømavtale
  - Reforhandlet og redusert rente på felleslån i Handelsbanken
  - Reforhandling av vaktmestertjenester (pågår)
  - Redusert pris ved bytte av revisor fra BDO til Blåberg AS

I tillegg til dette jobber styret med blant annet følgende saker videre inn i 2024:

- Ferdigstilling av tiltak for å heve fyringsforbud
- Undersøke mulig installering av nye porttelefoner
- Undersøke mulig installering av nytt nøkkelsystem
- Reperasjon av glasstak over både oppgang A og B
- Fortsatt forhandling av alle avtaler med mål om reduserte kostnader
- Undersøke utbedring av mur mot Sofies gate 88
- Undersøke mulighet for felles internettavtale med Vidars gate 11 og Vidars gate 9 for å redusere kostnad ytterligere
- Kontinuerlig overvåkning av status på brannvarslingsanlegg, gjennom rapport fra SFTY, og utbytting av batterier.
- Undersøke mulighet for bedre utnyttelse av ubrukte fellesarealer i kjeller i begge oppganger
- Planlegging av dugnad (mai/juni og høst)
- Oppdatering av vedtekter i aksjelaget i løpet av 2024. Undersøkelser i forkant og påfølgende ekstraordinær generalforsamlig.

4.1 Kostnader knyttet til oppvarming

Grunnet høye kostnader knyttet til varmtvann, strøm og fyring, vil styret følge opp prisutvikling og gjøre nødvendige tiltak for å redusere kostnader i vinterperioden. Når utbedring av pipeløp er ferdig og fyringsforbud er opphevet vil styre vurdere følgende tiltak:

- Justering av fyringskurve på fjernvarmeanlegg
- Oppfordre alle aksjeeiere til å bruke ildsted
- Samordnet bestilling av ved i aksjelaget
- Øke felleskostnader ved behov

5.

5.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av AS Vidarsgate 13 for kr 5.500,- inkl mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor iht. tilbud

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Milos Pavlovic

Forslag til vedtak: Valg av ny styreleder:

- Forslag fra valgkomite: Gunnar Thraning (fra oppgang B)

Styrets innstilling: Styret ønsker å innsette Gunnar Thraning som ny styreleder. Gunnar bor i oppgang B.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Sebastian Anthony Rajendram og Line Tomter

Forslag til vedtak: Grunnet omorganisering i styret og for å sikre god fremdrift i arbeid med pågående og fremtidige prosjekter, ønsker styret å foreslå følgende:

- Line Tomter fratrer etter eget ønske sitt verv i styret

- Milos Pavlovic velges som nytt styremedlen for å overta Line sin plass.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Cornelia Øien og Ørjan Låg

Forslag til vedtak: Etter forslag fra valgkomite ønskes Ørjan Låg (oppgang B) gjenvalgt som varamedlem og Petter Koldingsnes (oppgang A) valgt som nytt varamedlem.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 13.05.2024

Styret i AS Vidarsgate 13

Styreleder, Milos Pavlovic
Styremedlem, Line Tomter
Styremedlem, Sebastian Anthony Rajendram
1. varamedlem, Ørjan Låg
2. varamedlem, Cornelia Øien

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for AS Vidarsgate 13

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Milos Pavlovic
Styremedlem, Line Tomter
Styremedlem, Sebastian Anthony Rajendram
1. varamedlem, Ørjan Låg
2. varamedlem, Cornelia Øien

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på vidarsgate13@outlook.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om AS Vidarsgate 13

AS Vidarsgate 13 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 931086707. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 23 boligenheter og 3 forretningslokaler. Totalt 26 enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Selskapet har avtale om vaktmester- og rengjøringstjeneste med 1 Hjelpende hånd (tidl. Bygårdsvaktmesteren A/S)

Bredbånd, kabel-tv

Selskapet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 924 05 050, og er betjent hele uken.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, loft bestilles hos styret i aksjelaget (vidarsgate13@outlook.com). Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

Brannsikringsutstyr

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte andelseiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Aksjeselskapet er ansvarlig innen fellesområder. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i AS Vidarsgate 13, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
Brann- og eksplosjonsvernloven
Forurensningsloven
Arbeidsmiljøloven
For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Oppfølging av HMS rutiner bør formaliseres etter anbefaling av styret.

Følgende er gjort i år:

- Brannøvelse i aksjelaget med Sfty AS - kontrollør til stedet
- Utskiftning av alle batterier etter rapport i enheter og i felles området
- Fysisk inspeksjon av alle pipeløp og alle ildsteder
- Fysisk kontroll av naturlig trekk på kjøkken og bad i begge oppgangene
- Kontroll av glasstaket grunnet forbedring av dagens tilstand
- Kontroll av fyringsanlegget med rådgiver fra Hafslund Oslo Celsio
- Kontroll og utskiftning av nødvendige låssylindere
- Kontroll av sikringsskap for felles anlegg
- Tilsyn av alle el.anlegg i alle enheter gjort av Elvia AS (i regi av Oslo kommune)

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet IF Skadeforsirking NUF med polise nr.SP568753.2.1

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakter deretter styret i aksjelaget på epost vidarsgate13@outlook.com med navn, adresse og skadeforløp fremkommer. Den enkelte eier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Det ble registrert nye leieboere i leilghet i oppgang A i 3. etasje

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023:

· Oppussing av alle oppganger (både for- og baktrappa)

· Utskiftning av alle lamper til led-lamper med bevegelsesensor

· Tapeventiler for fjernevarme i oppgang B

· Utbedring av manglende varmtvann på sentralanlegg (Hafslund Celcio Oslo AS)

2022:

· Nytt brannvarslingssystem (Sfty AS) 2022

· Takreparasjon 2022

· Arbeid med utbedringer etter tilsyn av Brann og redningsetaten 2021

· Montering av ny selvregulerende sirkulasjonspumpe til fjernvarme i 2016

· Reparasjon / utbedring etter sopp og fuktskader i leilighet

· De fleste inngangsdørene til leilighetene ble byttet ut med brannsikre dører 2014 / 2015

· Reparasjon lekkasje tak

· Fasader mot bakgård og gate rehabilitert 2013

· Tilkobling Fjernvarme 2011

· Soilrør skiftet 2004

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet ca. 80 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Utbedringer og oppgraderinger av fellesområder, nødvendig vedlikehold, modernisering av felles anlegg (strøm, internett, lys m.m.), reduksjon av kostnader (herunder reforhandlinger av nesten alle avtaler), fyringsforbud, tiltak for å bedre kultur og trivsel i nabolaget, avholdt dugnader og mye, løpende arbeid på eget initiativ for å sikre trivelige fellesområder. Heriblant:

- Arbeid med å utbedre fyringsforbud (pågår fortsatt)
- Reperasjon av glasstak (planleggingsfase)
- Undersøkelser rundt utbedring av mur mot Sofies gate 88
- Oppussing av oppganger (bak- og fortrapp) i både A- og B-oppgang.
- Kartlegging av behov for internett og TV-tjenester, samt bytte av internettleverandør
- Bytte av låsbeslag på alle boder i B-oppgang etter innrbudd
- Dårlig ventilasjon: Inspeksjon av samtlige leiligheter og utbedring av trekk i kjeller
- Ny nøkkelløsning (planleggingsfase)
- Nye porttelefoner (planleggingsfase)
- Nye terrassemøbler fellesområder
- Bytte av batterier på samtlige røykvarslere
- Juletrær, bilder, belysning, informasjonstavler m.m.
- Tilpasning av fellesareal på loft i A-oppgang for å ha en møteplass til eksempelvis generalforsamlinger.
- Økonomiske tiltak:
    - Redusert pris ved bytte av internettleverandør fra Telia til Global Connect
    - Redusert pris ved å nedjustere antall avfallscontainere og endre hyppighet på henting av avfall
    - Redusert pris ved bytte av strømavtale
    - Reforhandlet og redusert rente på felleslån i Handelsbanken
    - Reforhandling av vaktmestertjenester (pågår)

- Redusert pris ved bytte av revisor fra BDO til Blåberg AS

I tillegg til dette jobber styret med blant annet følgende saker videre inn i 2024:

- Ferdigstilling av tiltak for å heve fyringsforbud
- Undersøke mulig installering av nye porttelefoner
- Undersøke mulig installering av nytt nøkkelsystem
- Reperasjon av glasstak over både oppgang A og B
- Fortsatt forhandling av alle avtaler med mål om reduserte kostnader
- Undersøke utbedring av mur mot Sofies gate 88
- Undersøke mulighet for felles internettavtale med Vidars gate 11 og Vidars gate 9 for å redusere kostnad ytterligere
- Kontinuerlig overvåkning av status på brannvarslingsanlegg, gjennom rapport fra SFTY, og utbytting av batterier.
- Undersøke mulighet for bedre utnyttelse av ubrukte fellesarealer i kjeller i begge oppganger
- Planlegging av dugnad (mai/juni og høst)
- Oppdatering av vedtekter i aksjelaget i løpet av 2024. Undersøkelser i forkant og påfølgende ekstraordinær generalforsamlig.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 91.532,-, og endringer i disponible midler på kr 19.849,-.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Grunnet flere reforhandlinger av avtaler i aksjelaget, kan økning av felleskostnader utsettes. Styret følger den økonomiske utviklingen i 2024, og holder muligheten åpen for økning. Økning av felleskostnader ble sist vedtatt ved generalforsamling i 2023.

14.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i AS Vidarsgate 13

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 521 072	1 735 432	1 425 701	1 677 538
Sum		**1 521 072**	**1 735 432**	**1 425 701**	**1 677 538**
Sum		**1 521 072**	**1 735 432**	**1 425 701**	**1 677 538**
Forretningsførsel og revisjon	2	90 471	86 704	91 700	92 500
Lønn og honorar	3, 4	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	5	428 681	725 309	200 000	200 000
Eksterne tjenester	6	122 983	89 182	83 000	91 800
Kabel-tv og bredbånd		148 668	126 749	132 500	150 000
Forsikring		145 342	135 978	154 000	154 000
Kommunale avgifter		259 820	233 529	272 500	310 000
Brensel og strøm		441 337	479 454	368 000	350 000
Andre driftsutgifter	7	53 244	65 850	20 500	24 500
Avskrivninger	8, 12	39 583	41 666	0	39 583
Sum		**1 764 360**	**2 018 650**	**1 356 430**	**1 446 613**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-243 288**	**-283 218**	**69 271**	**230 925**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-243 288**	**-283 218**	**69 271**	**230 925**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	23 407	9 550	0	0
Rentekostnad	10	128 642	71 229	95 411	139 393
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-105 235**	**-61 679**	**-95 411**	**-139 393**
Årsresultat	**11**	**-348 522**	**-344 898**	**-26 140**	**91 532**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-114 893	-932 151	-119 493	-111 266
Opptak lån		0	1 980 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	39 583	41 666	0	39 583
Endring i disponible midler	**11**	**-423 832**	**744 617**	**-145 633**	**19 849**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		60 781	60 781
Bygninger	13	344 426	344 426
Påkostninger	12	752 078	791 661
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	**12**	**1 157 285**	**1 196 868**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		48 376	7 524
Til gode av forretningsfører		1 900	300
Forskuddsbetalte kostnader	14	173 271	158 314
Andre fordringer		16 527	11 019
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		307 562	860 557
Innestående på særvilkår	15	8 940	8 940
Sum omløpsmidler		**556 576**	**1 046 653**
SUM EIENDELER		**1 713 860**	**2 243 521**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	16	100 415	100 415
Annen egenkapital 1.1		-573 727	-228 829
Årets resultat	11	-348 522	-344 898
Sum egenkapital	**17**	**-821 834**	**-473 312**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	2 412 003	2 526 896
Sum langsiktig gjeld		**2 412 003**	**2 526 896**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		1 851	51
Leverandørgjeld		28 438	96 375
Påløpne renter		16 711	11 091
Annen kortsiktig gjeld		76 692	82 419
Sum kortsiktig gjeld		**123 692**	**189 937**
Sum gjeld		**2 535 695**	**2 716 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 713 860**	**2 243 521**

Oslo 31.12.23
Styret i AS Vidarsgate 13

Sted:_____, dato:_____

Milos Pavlovic	Sebastian Anthony Rajendram	Line Tomter
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 548 AS Vidarsgate 13

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 291 500	1 207 184	1 210 797	1 452 956
3607 Renter og avdrag	133 716	137 272	133 672	133 672
3626 a konto renter særfordelt lån	14 430	6 318	5 528	14 805
3627 a konto avdrag særfordelte lån	75 426	75 660	75 704	76 105
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	299 998	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	6 000	9 000	0	0
Sum	**1 521 072**	**1 735 432**	**1 425 701**	**1 677 538**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	10 387	9 957	20 000	10 000
Forretningsførerhonorar	62 988	58 920	63 000	65 500
Annen regnskapsførsel	17 096	17 827	8 700	17 000
Sum	**90 471**	**86 704**	**91 700**	**92 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**34 230**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	425 383	535 701	200 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	5 258	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	3 298	2 524	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	181 827	0	0
Sum	**428 681**	**725 309**	**200 000**	**200 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	27 900	25 854	26 000	29 000
6360 Renhold	49 937	46 182	46 000	51 800
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	9 700	6 000	6 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	45 146	7 445	5 000	5 000
Sum	**122 983**	**89 182**	**83 000**	**91 800**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6540 Inventar / kontoutstyr	2 459	0	0	0
6550 Driftsmateriale	1 059	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 584	1 664	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	27	972	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	955	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	3 439	5 500	4 500
7770 Bank og kortgebyrer	4 068	2 895	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	11 683	0	0	0
7772 Andre gebyrer	3 500	36 585	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	9 361	7 825	0	0
7790 Andre driftskostnader	14 074	9 625	15 000	20 000
Sum	**53 244**	**65 850**	**20 500**	**24 500**

Note

Note 8 - Avskrivninger

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6000 Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom		39 583	41 666	0	39 583
Sum	**12**	**39 583**	**41 666**	**0**	**39 583**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	23 407	9 462	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	88	0	0
Sum	**23 407**	**9 550**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Renter gjeldsbrevlån	0	14 837	0	0
8143 Lånenr 9492.70.45634	112 534	48 976	89 883	124 588
8150 Lånenr 11461621 2	16 108	7 042	5 528	14 805
8159 Andre rentekostnader	0	374	0	0
Sum	**128 642**	**71 229**	**95 411**	**139 393**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**856 716**	**112 099**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-348 522	-344 898
Tilbakeføring avskrivninger	39 583	41 666
Opptak av langsiktig lån	0	1 980 000
Avdrag langsiktig lån	-114 893	-932 151
B. Årets endring i disponible midler	**-423 832**	**744 617**
C. Disponible midler 31.12	**432 884**	**856 716**

Note 12 - Anleggsmidler

	Aktivert rehabiltering
Saldogrunnlag	**1 256 107**
Tilgang/avgang	0
Akkumulerte avskrivninger per 01.01	-464 436
Bokført verdi per 01.01	**791 671**
Årets avskrivning	-39 583
Totale avskrivninger	504 019
Balanseført verdi per 31.12	**752 088**
Avskrivningsmetode	**Saldo 5%**

Noter 548 AS Vidarsgate 13

Note 13 - Bygninger

Aksjselskapet ble stiftet 14.08.1930, til en kostnad av kr 405.207,00. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold. Gårds- og bruksnummer er 217/457.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	13 329	12 132
1749 Forskuddsbetalte kostnader	159 942	146 182
Sum	**173 271**	**158 314**

Note 15 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 8 940 i bundne skattetrekksmidler

Note 16 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen i laget er pr. 31.12.22 på kr. 100.415, som består av 665 aksjer á kr. 151.

Note 17 - Egenkapital

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

Note 18 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Husbanken**
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån 9492.70.18548 samt opplåning til takreparasjon, brannvarslingssytem, oppussing av begge oppganger og diverse reparasjoner i uteområdet.	
Lånenummer:	**94927045634**	**11461621 2**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2005
Rentesats:	6.59 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	01.07.2047	01.03.2030
Opprinnelig lånebeløp:	1 980 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 960 238	566 658
Avdrag i perioden:	39 337	75 556
Lånesaldo 31.12:	**1 920 901**	**491 102**
Saldo 5 år frem i tid:	1 725 331	113 331

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11461621 2	26	18 889	491 114
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045634	4	88 758	355 032
	1	87 680	87 680
	1	82 586	82 586
	4	82 290	329 160
	1	80 408	80 408
	1	78 273	78 273
	5	73 074	365 370
	4	68 740	274 960
	1	62 822	62 822
	4	51 154	204 616

Kommentarer til lån

Aksjeselskapets lån er sikret med pant i eiendommen som har en samlet verdi på kr 1.282.393.

Resultat og balanse med noter for AS Vidarsgate 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Vidarsgate 13

Styreleder	Milos Pavlovic (sign.)	01.05.2024
Styremedlem	Sebastian Anthony Rajendram (sign.)	27.04.2024
Styremedlem	Line Tomter (sign.)	01.05.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Vidarsgate 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Vidarsgate 13.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Penneo Dokumentnøkkel: G470G-BMEZV-GUEDX-E3EY8-LVBOJ-SZGUD

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G470G-BMEZV-GUEDX-E3EY8-LVBOJ-SZGUD

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-07 12:00:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G470G-BMEZV-GUEDX-E3EY8-LVBOJ-SZGUD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Vidarsgate 13 onsdag 22.05.2024 kl. 17:00 - Loftet i oppgang A.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i AS Vidarsgate 13

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øyvind Krogh ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 aksjeeiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Øyvind Krogh ble enstemmig valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble styreleder, Øyvind Krogh, Line Tomter og Sebastian Rajendram enstemmig valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent. Enstemmige vedtak.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble enstemmig besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret enstemmig honoreres med kr 30 000.

4. Orientering om arbeid i 2023 og videre arbeid i 2024

4.1 Kostnader knyttet til oppvarming

Grunnet høye kostnader knyttet til varmtvann, strøm og fyring, vil styret følge opp prisutvikling og gjøre nødvendige tiltak for å redusere kostnader i vinterperioden. Når utbedring av pipeløp er ferdig og fyringsforbud er opphevet vil styre vurdere følgende tiltak:

- Justering av fyringskurve på fjernvarmeanlegg
- Oppfordre alle aksjeeiere til å bruke ildsted
- Samordnet bestilling av ved i aksjelaget
- Øke felleskostnader ved behov

Vedtak:
Tatt til orientering av årsmøtet.

5.

5.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av AS Vidarsgate 13 for kr 5.500,- inkl mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Vedtak:
Vedtak

Blåberg AS ble enstemmig valgt som ny revisor.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Milos Pavlovic

Vedtak:
Gunnar Thraning ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Sebastian Anthony Rajendram og Line Tomter

Vedtak:
Milos Pavlovic ble enstemmig valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Cornelia Øien og Ørjan Låg

Vedtak:
Ørjan Låg og Petter Koldingsnes ble enstemmig valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1755.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Gunnar Thraning for 2 år
- Styremedlem: Milos Pavlovic for 2 å
- Styremedlem: Sebastian Rajendram 1 år igjen
- Varamedlem: Ørjan Låg for 1 år
- Varamedlem: Petter Koldingsnes for 1 år

Møtet ble avsluttet kl. 1755.

Protokoll for AS Vidarsgate 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Milos Pavlovic (sign.)	27.05.2024
Sekretær	Øyvind Krogh (sign.)	27.05.2024

VEDTEKTER
for
AS Vidarsgate 13

Endret i generalforsamling den 05.11.2008
Endret i generalforsamling den 22.05.2013

1. Firma og formål

AS Vidarsgate 13 er et boligselskap som har til hovedformål å drive eiendommen Vidarsgate 13 som i det alt vesentlige tjener som bolig for selskapets aksjonærer. Tre lokaler på gateplan har næringsformål. Eiendommen og selskapets forretningskontor er i Oslo.

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

2. Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr. 100.415,-, fordelt på 655 aksjer a kr 151, fullt innbetalt og lydende på navn.

3. Aksjeeiernes rett til bruk

Innehaver av aksjer i selskapet har enerett til bruk av bolig eller næringslokale i selskapet som følger:

Aksjenr.:	Bruksenhetsnr.:	Aksjenr.:	Bruksenhetsnr.:
1-30	14 (A:H0101)	366-390	22 (A:H0402)
31-60	15 (A:H0201)	391-415	19 (A:H0102)
61-90	18 (A:H0501)	416-440	23 (A:H0502)
91-120	17 (A:H0401)	441-465	3 (B:H0402)
121-150	16 (A:H0301)	466-490	21 (B:H0302)
151-178	12 (B:H0403)	491-515	25 (A:H0202)
179-206	11 (B:H0303)	516-535	7 (B:H0401)
207-234	10 (B:H0203)	436-555	8 (B:H0501)
235-262	9 (B:H0101)	556-575	5 (B:H0201)
263-290	13 (B:H0503)	576-595	6 (B:H0301)
291-315	24 (A: H0302)	596-610	2
316-340	20 (A:H0202)	611-635	1
341-365	4 (B:H0502)	636-665	26

4. Eierskifte

Aksjene kan bare omsettes sammen med tilhørende bruksrett. Juridiske personer kan ikke erverve aksjer tilknyttet bruksrett til bolig i andre tilfeller enn de som følger av borettslagsloven § 4-2.

Erverv av aksjer er betinget av samtykke fra selskapets styre. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Dersom melding om nektelse ikke er kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning anses som å være gitt.

Øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett til aksjer som skal avhendes eller for øvrig skifte eier.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjonærene ikke bor i boligen, jfr. punkt 4. Tilsvarende gjelder for eier av aksjer med tilknyttet bruksrett til lokale som selv ikke bruker lokalet.

5. Overlatning av bruk til andre

Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bruksenheten til andre.

Med styrets godkjennelse kan en aksjeeier med tilknyttet bruksrett til bolig overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

En slik aksjeeier kan dessuten med styrets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier. Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren Innen en måned etter at søknaden er kommet from til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.
Aksjeeier som bor eller bruker bruksenheten selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

For registrerte partnere etter partnerskapsloven gjelder bestemmelsene for ektefeller tilsvarende.

6. Aksjeeiernes bruk

Aksjeeieren skal behandle bruksenheten og felles arealene med tilbørlig aktsomhet.

Bruken må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre aksjeeierne. Bruksenhetene skal ikke brukes til annet formål enn det som er opprinnelig forutsatt.

Det foreligger et flyttegebyr på kr. 1.500,- vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2013. Gebyret skal betales av de som flytter inn/ut for å dekke skader på maling, puss, rekkverk mm. i felles trapperom.

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler.

7. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Det påligger den enkelte aksjeeier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som eieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater og eventuelle balkonger, vindusruter, innvendige vinduskarmer og ytterdørene til boligen. Aksjeeieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og for elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Aksjeeieren har ansvar for gulv i våtrom, og plikter herunder å sørge for vedlikehold av sluk, membran og eventuelle varmekabler. Aksjeeiere som har balkong knyttet til sin bruksenhet, plikter å besørge og bekoste alt vedlikehold som knytter seg til balkongen, herunder blant annet balkongens ytre og indre flater, bærende konstruksjoner, innfestingsordninger med videre.

Aksjonæren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, herunder også å utføre alle fornyelser som vedlikeholdet krever, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre aksjeeiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager aksjeeieren skade i sin bruksenhet som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å sende melding til selskapet.

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeeieren ikke oppfyller sine plikter etter disse bestemmelser. Ved skader som er dekket av selskapets felles bygningsforsikring, plikter aksjeeieren, uavhengig av skyld, å betale forsikringens egenandel når skaden har oppstått på deler av bygningen som han har vedlikeholdsansvaret for.

8. Selskapets vedlikeholdsplikt

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

Aksjeeieren skal gi adgang til bruksenheten slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av enheten.

9. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom aksjeeierne etter fordelingsbrøk fastsatt ved opprettelsen av selskapet.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a konto beløp fastsatt av styret.

11. Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

12. Misligh old

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren a selge aksjen.

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Nærmere regler om salgspålegg og fravikelse følger av borettslagsloven kapittel 5.

13. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjeeierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- godkjennelse av styrets årsberetning
- godkjennelse av årsregnskapet
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen undertegnes av møteleder og minst en annen person valgt av generalforsamlingen blant dem som er til stede.

På generalforsamlingen har hver aksjonær en stemme for hver bolig eller lokale han har bruksrett til. Aksjeeiere har rett til a møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

14. Styret

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.

Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år av gangen.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene sa vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De stemmer som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

15. Forretningsfører

Selskapet skal ha forretningsfører.

16. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem I den ordinære generalforsamlingen. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

17. Annet

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 og lov om burettslag av 6. juni 2003 §§ 1-5, 4-2, 13-5 og kapittel 5.

A/S VIDARSGATE 13.

HUSORDENSREGLER

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Som første regel gjelder at leiligheten og eiendommen for øvrig ikke må brukes slik at det generer naboene.

Gårdsrom, port og trappeoppganger samt felles loft- og kjellerrom må ikke forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander.

Det er heller ikke tillatt å bruke felles rom til oppbevaring av kassert innbo etc.

Det foreligger et flyttegebyr på kr. 1.500,-. Gebyret skal betales av de som flytter inn/ut for å dekke skader på maling, puss, rekkverk mm. i felles trapperom.

Ting som kan tenkes beheftet med veggedyr, sopp eller råte, må ikke plasseres i kjeller eller på loft.

Dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst. Husk også alltid å slukke lyset. Røyking og bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller.

Lek og annen støy må ikke finne sted i oppgangene, kjeller eller på loftet.

Påse at barna ikke skriver eller på annen måte tilsmusser veggene.

Gatedører, port og kjøkkendører skal alltid være låst.

Vask henvises il tørkerommene, loft eller tørkeplass i gården. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

Lufting og risting av tøy fra vinduene må ikke forekomme.

Sykler henvises til sykkelstativene på gårdsplass.

Fotballsparking er ikke tillatt på gårdsplass.

Det må ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningssøppel. All annen søppel og avfall må beboerne selv besørge bortkjørt.

Søppel må selv for en kortere tid ikke hensettes i trappeoppganger, på gårdsplass, i porten eller lignende.

Leiligheten og eiendommen må behandles omsorgsfullt.
Det foreligger et flyttegebyr på kr. 1.500,-. Gebyret skal betales av de som flytter inn/ut for å dekke skader på maling, puss, rekkverk mm. i felles trapperom.

Det er tillatt å holde husdyr, men styret skal forespørres og kan sette vilkår.

Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 samt søn- og helligdager.

Uvedkommende ting som for eksempel sanitetsbind, papirbleier og lignende må ikke kastes i klosettet.

Det må ikke foretas noen forandring med leiligheten, flytting/fjerning av vegger og lignende uten samtykke fra styret.

Antenner, markiser, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkongene.

Det vises for øvrig til Lov om burettslag (burettslagslova) av 06.06.2003 kapittel 5 som er gjort gjeldende for boligaksjeselskaper og inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til lovens bestemmelser om husleieinnbetaling, om framleie, om vedlikeholdsplikt etc.

Vedtatt i ordinær generalforsamling 6. juni 2006

Endret i ordinær generalforsamling 14. juni 2017

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VIDARS GATE 13 B, 0452 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 457 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	25/03/2025
Utskriftsdato:	15/04/2025
Oppdragsnummer:	97523
Referansenr:	



BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4- roms aksjeleilighet i boligblokk med 3 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Det er felles terrasse i bakgård, som har blitt benyttet mye av eiere denne boligen.

Standard

Velholdt leilighet med høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

Hele boligen er gjennomgående pusset opp for 4 år siden.

- Innsiden av alle ytterveggene og deleveggene mot naboseksjoner er etterisolert.
- Badet ble rehabilitert.
- Alt av røropplegg er skiftet ut.
- Alt av elektrisk anlegg er skiftet ut.
- Ny kjøkkeninnredning er montert.

- Radiatorene er nye skiftet ut.
- Nye gulv i fiskebeinsparkett.
- Nye innvendige dører og dørkarmer.
- Pusset opp alle vinduer med maling.

Oppgraderinger i selskapet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av selskapet i den senere tid:

- Pusset opp begge oppganger.
- Rehabilitering av piper i 2024.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1931, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Milos Pavlovic
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Milos Pavlovic , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 457
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Vidarsg 13 As
Adresse:	Vidars gate 13 B, 0452 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	Vidarsg 13 As
Eier:	Milos Pavlovic og Ana-Marija Pavlovic

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/03/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	25/03/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1931

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	76	76	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	76	76	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, 3 soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
1. etasje	76	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	76	12	0	0
Sum BRA:	88			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, 3 soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har et totalt gulvareal på 7 kvm (GUA). Leiligheten ble ved forrige salg oppmålt til 78 kvm. Det er nå blitt isolert på innsiden, og det har derfor blitt noe mindre areal.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppussingsarbeider er fremvist på de delen hvor dette er påkravet.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Vinduene ble pusset opp i 2021 med innvendig maling og gummilister.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Smijernsdør med glass mellom stue og hovedsoverom.

Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

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

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe i betong.

I følge styreleder:
Det ble satt et nytt stålrør med foring under rehabilitering, som dekker dagens krav når det gjelder rehabilitering av pipeløp.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Skapet har overløp i badet.
Avløpsrør i plast og støpejern.
Lekkasjestopper er montert i kjøkkenet og badet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen i 2 soverom, kjøkken og entreen.

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

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2021
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? ja

Samsvarserklæring er fremvist for arbeidene.

Det er foretatt el- tilsyn fra Elvia og saken ble avsluttet, da det ikke ble påvist avvik som hadde behov for utbedring.
El.-tilsynet er datert 19.06.2023.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål.

Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og høyt kjøleskap integrert i innredningen.

Stekeovnen har pyrolyse.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2021.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fiskebensparkett i alle rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde 2,59 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og hylle med belysning i soverom 3.
entre:
Fastmontert skohylle og hylle på veggen.
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet ble bygget i 2021.
FDV- dokumentasjon og samsvarserklæring for el-anlegget i badet er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap og benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt i metall og herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på luftekanl.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

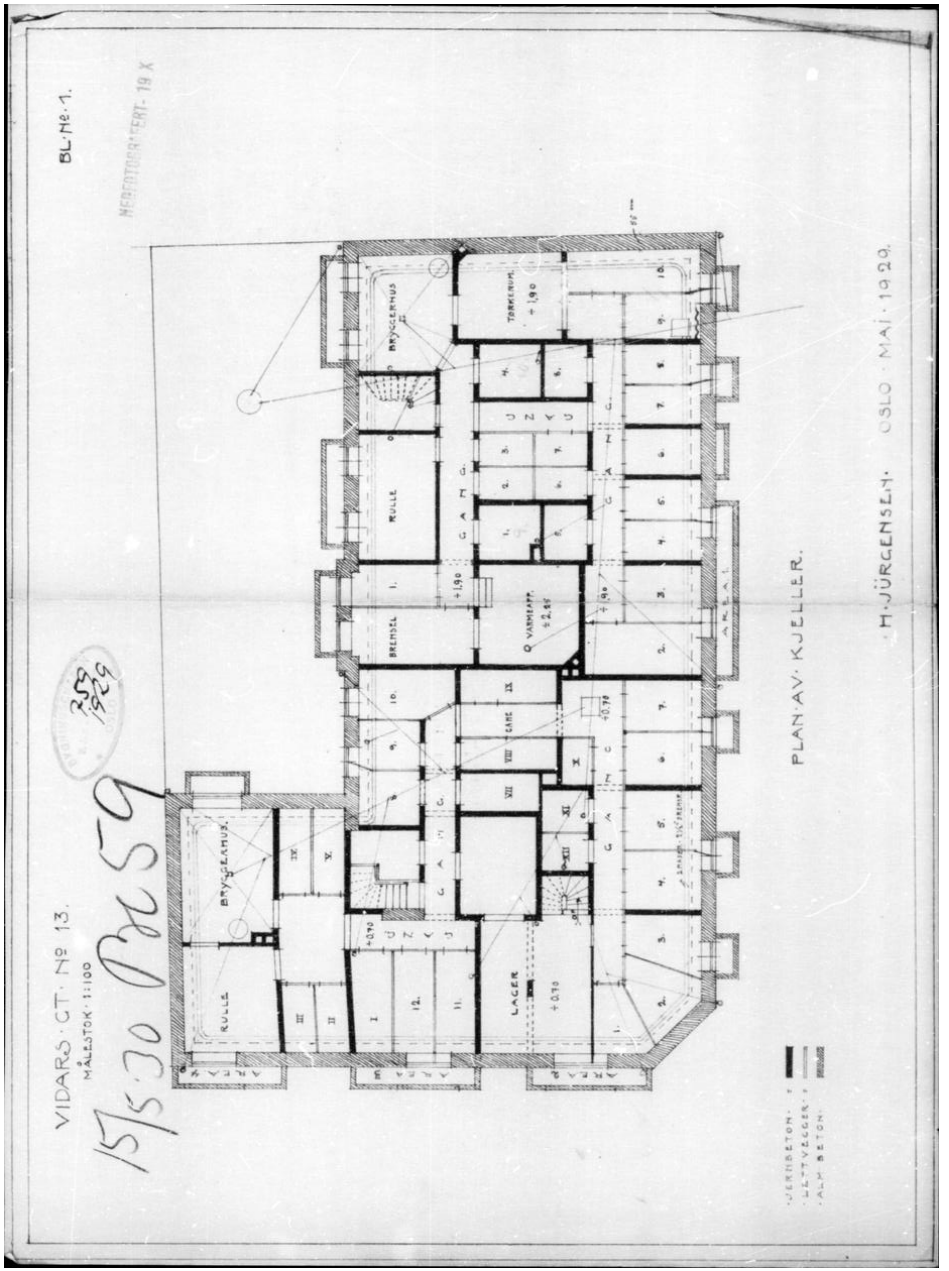
Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

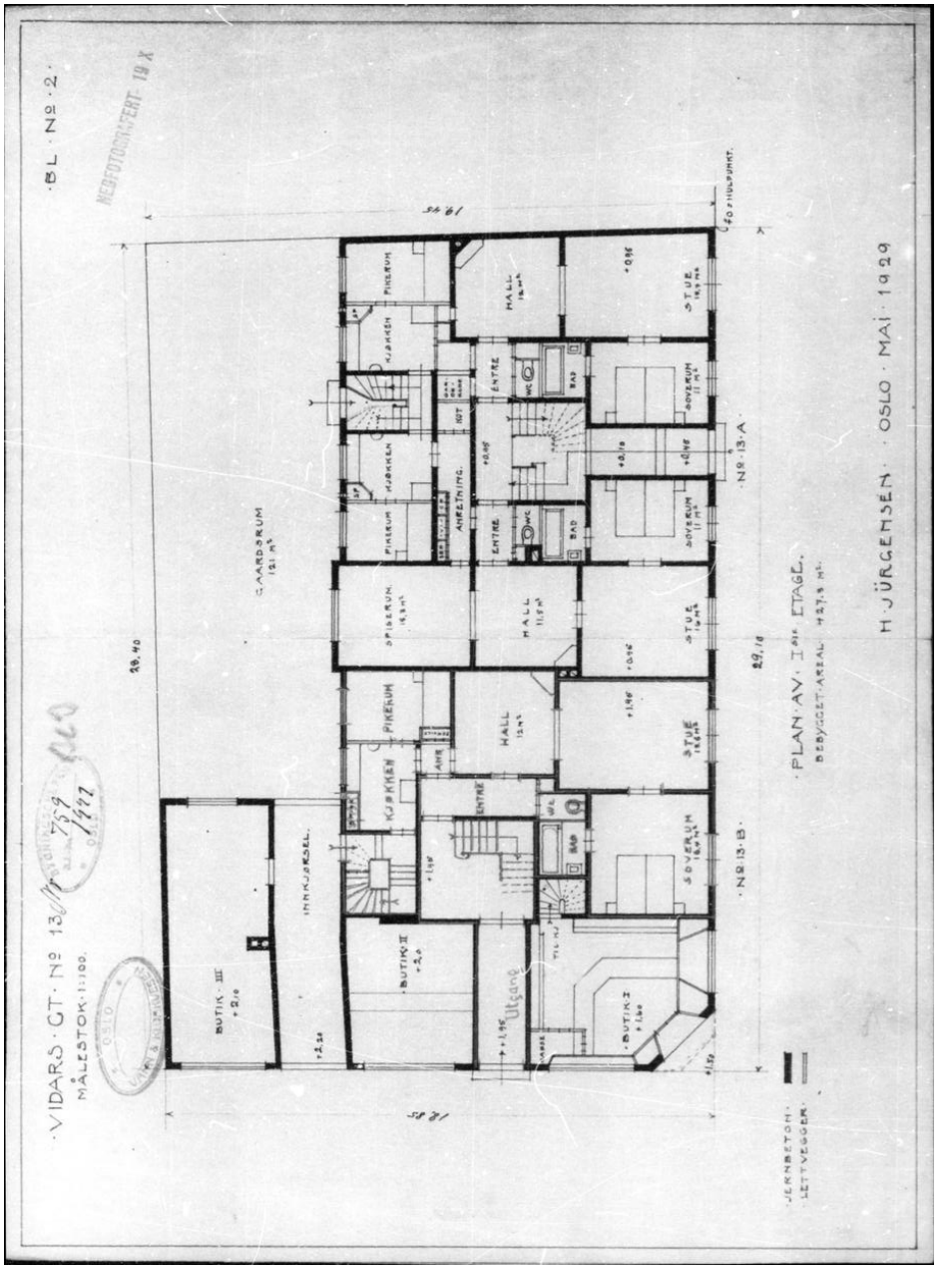
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.


BL. Nº. 1.
VIDARS. GT. Nº 13.
MÅLESTOK 1:100
15/5.30 Dr. 59
PLAN AV KJELLER.
H. JÜRGENSEN. OSLO. MAI. 1929.
BRYGGERHUS
TØRKEROM
RULLE
BRENDSEL
LAGER
GANG
BUTIK III
BUTIK II
KJØKKEN
PIKEROM
HALL
STUE
SOVEROM
ENTRE
BAD
INNKJØRSEL
Utgang


BL. Nº. 2.
VIDARS. GT. Nº 13
MÅLESTOK 1:100
PLAN AV I. ETAGE.
H. JÜRGENSEN. OSLO. MAI. 1929
GAARDSROM
KJØKKEN
PIKEROM
SPISEROM
HALL
STUE
SOVEROM
ENTRE
BAD
BUTIK
Nº 13. A.
Nº 13. B.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.10.2024
	202455875 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse: VIDARS GATE 13A
Tiltakshaver: AS VIDARSGATE 13
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/457
Søker: SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vidars gate 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 4 skorsteiner, mottatt 12.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202455875			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AS VIDARSGATE 13, C/O Oslo og Omegn Boligforvaltning, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO

Dato: 28 MAI 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200405609-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 13B	Eiendom:	217/457/0/0
Tiltakshaver:	Vidars gate 13 AS v/Adv.Ketil Brønner	Adresse:	Fr.Nansens plass 7, 0123 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e

Søknaden omfatter rehabilitering av 24 våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 28.05.04, vedlagt søknad om ansvarsrett for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av 24 våtrom.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av S-2255 med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 28 07 77.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
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

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent 21.05.04.

Ansvar:
Ansvarlig foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Byggeplassmappe:
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Dag Haraldsen
saksbehandler

Nina Ullestad
sidemannskontrollør

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjent avfallsplan
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO

KOPI

Dato: 03 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200405609-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 13B	Eiendom:	217/457
Tiltakshaver:	Vidars gate 13 AS v/Adv.Ketil Brønner	Adresse:	Fr.Nansens plass 7, 0123 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 28.05.2004.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
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

Vidarsgt. 13

J.nr. 759/1929

våningshus

Anmeldt
9 Tegninger

Nr 759
1929

1

Expeditions-Dokument

angaaende våningshus

paa Matr.-No. 13 Vidarsgate

Indlevert 27 mai 1929 Attestert

Ferdig attestert 22.3.1934

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 28de mai 1929.

A. Kielland

Opm.sjefen jr. nr. 484
Mott: 29. MAJ 1929

Intet av reguleringsplanen
Direkte å bemerke
Oslo 29/5 29 Nilsseehen

747

747/29

OSLO VANN & KLOAKVESEN

2

OSLO VANN- OG KLOAKVESEN JUN 1973 5- JUN 1929 FORLEGGERAVS.

Oversendes hr vannverkschefen.

Reguleringslinjene mot Vidars gate og Brageveien, der er regulert henholdsvis med 15.7m og 12.5 m bredde, er inntegnet med rödt på blad 1. Gatenes regulerte höideforhold er inntegnet med blått. Vidars gate felder sydover efter mittlinjen med 1:18.73 fra kote 62.5 i Brageveiens sydside. Brageveien stiger östover efter mittlinjen med 1:18 fra kote 62.7 i Vidars gates östside. Innerkant fortåg skal for Vidars gate ligge inntil 12 cm og for Brageveien inntil 10 cm höiere enn gatemidt.

Oslo reguleringsvesen 3 juni 1929.

Ottelí

J. nr. 1973/1929. Matr. nr. 13 Vidars gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningsschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes på betingelse av at gulvet i centralopvarmningsrummet støpes vanntett til en høide av 30.cm. over drensledningene ved bygningens begge yttervegger på dette sted.- Ved approbasjonen av kjellergulvets beliggenhet har jeg gått ut fra at den i snittet anførte høide på + 1.8o er den rigtige, og at den i planen anførte høide + 1.9o er feilagtig.

Med hensyn til bygningens arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at der langs skilleveggen mellem de 2 kjellergulvhøider må anbringes en drensledning som herfra vist med rød blyant. Denne drensledning må anbringes i reglementert dybde under laveste kjellergulv.

Anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 8. juni 1929

759/1929

Kunt Aasker

Til Oslo kommunale bygningsråds behandling i 11 fotografiske bilagelser

3

N. d. til innstilling.

Oslo 17/6.29

759/1929

Ekwall Magnus.

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.

Der må ordnes med gatekasseavhendelsesspørsmålet ved meddelelse fra rådmannen for 4te avd.

Der tilkrenges tilsvarende i h. t. § 7 fra:

§ 74 1 for etasje antal (5 etasj.)

§ 71 2 for gesimshøiden der er over henhv. 12.50 m og 15. m, nabaens h. mot brageveien er oppgitt til 17.60 m.

Der tilkrenges byggningsrådets tilsvarende fra:

§ 75/76 2 for gårdspl. mindste utstrekning.

§ 95 2 for inntkjørselsportens b. og h. henholdsvis 2.35 m og 2.20 m.

Videre bemerker:

Fasadene må godkjennes.

Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.

Der må redegjøres for forholdene kanalrettsjanus.

Sanitæranl. må særskilt anm. til kloakvesenet.

Centralvarmeanl. må tilleggsanm.

Sidevegger må utføres som påkrevet i § 82 2.

Egnukndig ansvarsrett. må fremsendes.

Godkjennelse kan ikke meddeles før:

De under A, 2, 3 og 5 nevnte tilsvarende er erhvervet.

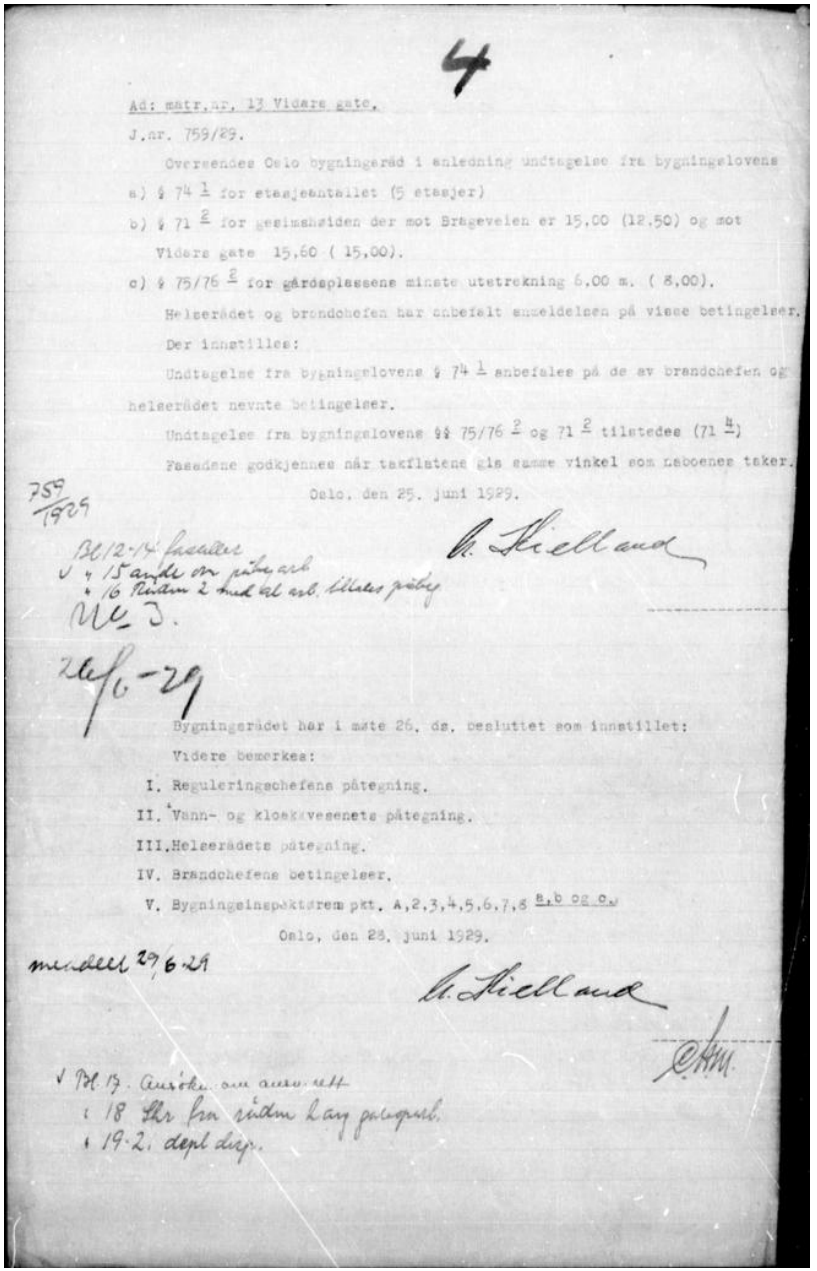
De under pkt. 1, 2. 3 og 5 nevnte forhold er i orden.

Gatekasseavhendelsesspørsm. er i orden.

Oslo 18/6-29 for inspektøren

H. M. Faye.

Kloakkledningen må innsees



4

Ad: matr.nr. 13 Vidars gate.

J.nr. 759/29.

Oversendes Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra bygningslovens

a) § 74 1 for etasjeantallet (5 etasjer)

b) § 71 2 for gesimshøiden der mot Bragevelen er 15,00 (12,50) og mot Vidars gate 15,60 (15,00).

c) § 75/76 2 for gårdsplassens minste utstrekning 6,00 m. (8,00).

Helserådet og brandchefen har anbefalt ansøkningen på visse betingelser.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens § 74 1 anbefales på de av brandchefen og helserådet nevnte betingelser.

Undtagelse fra bygningslovens §§ 75/76 2 og 71 2 tilstedes (71 4)

Fasadene godkjennes når taxflatene gis samme vinkel som taboenes taker.

Oslo, den 25. juni 1929.

A. Skielland

759/1929

Bl 12-14 fasader
✓ 15 andre on påtegning
16 Rådm 2 bud til arb. tilsies påbyg
Mc 3.

26/6-29

Bygningsrådet har i møte 26. ds. besluttet som innstillet:

Videre bemerkes:

I. Reguleringschefens påtegning.

II. Vann- og kloakkvesenets påtegning.

III. Helserådets påtegning.

IV. Brandchefens betingelser.

V. Bygningsinspektørens pkt. A,2,3,4,5,6,7,8 a,b og c.

Oslo, den 28. juni 1929.

mendell 29/6-29

A. Skielland

K.K.M.

✓ Bl 17. Ansøker om anv. rett
18 Skr fra rådm 2 ang påtegn.
19-2. dupl dkp.

Oslo

3483

Forslag til endret regulering av Vidars gate, Sofies gate og tverrgater fra trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun.

3483 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.02.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198303382
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO, S-2255

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er holdt klar over offentlighet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

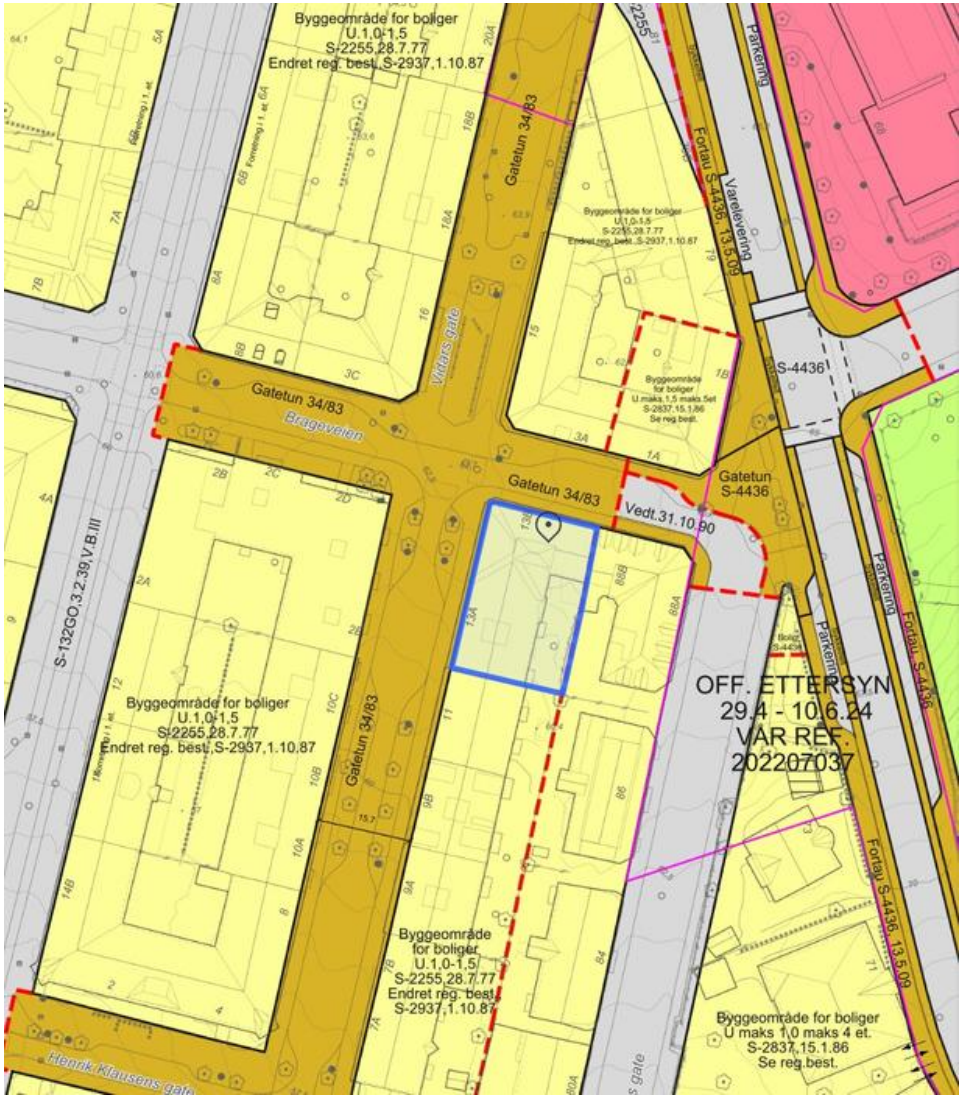
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

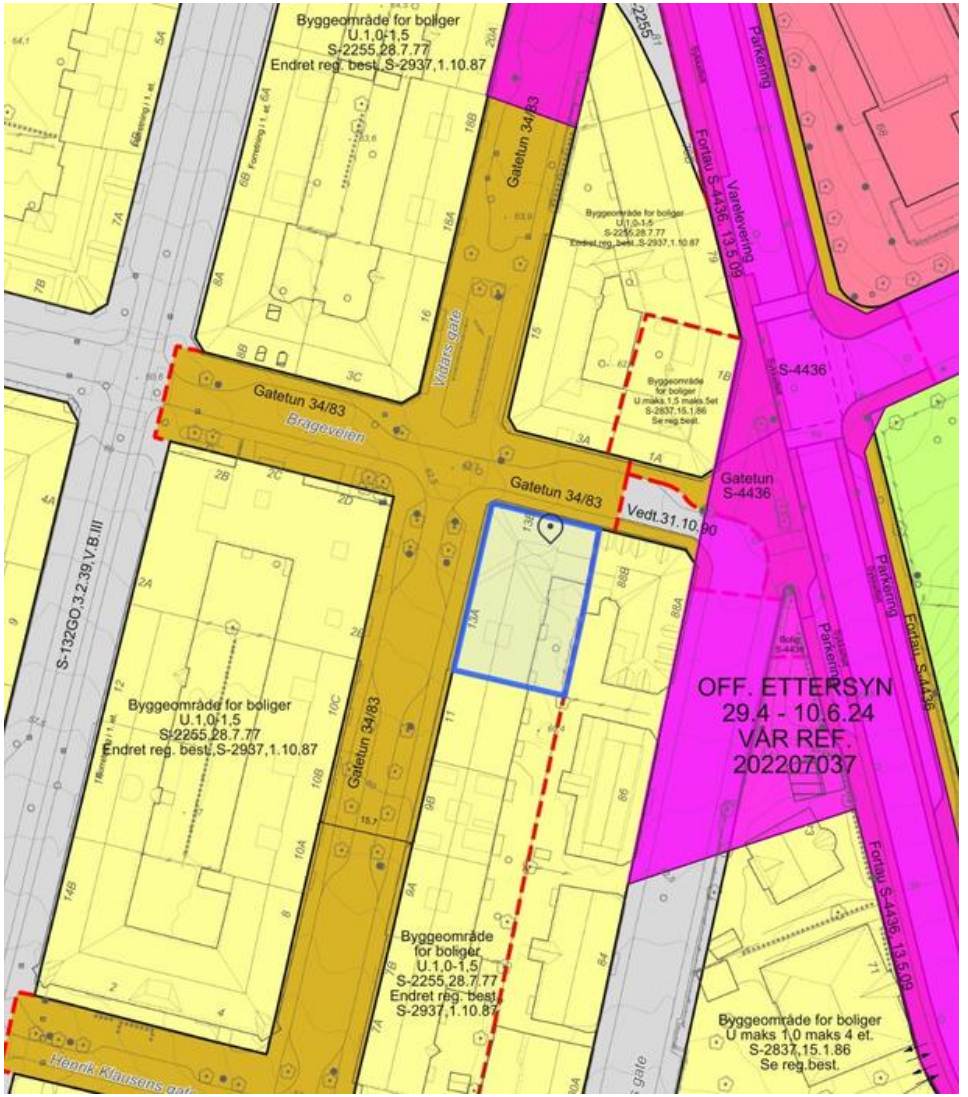
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Gatetun 34/83
Fortau S-4436, 13.5.09
Varelevering
Parkering
Vidars gate
Gatetun 34/83
Bragevegen
Gatetun 34/83
Vedt.31.10.90
Gatetun
S-4436
S-4436
S-132GO,3.2.39,V.B.III
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Gatetun 34/83
OFF. ETTERSYN
29.4 - 10.6.24
VÅR 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.
Henrik Klausens gate


Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Gatetun 34/83
Fortau S-4436, 13.5.09
Varmeleverng
Parkering
S-4436
Vidars gate
Gatetun 34/83
Bragevelen
Gatetun 34/83
Gatetun
S-4436
Vedt.31.10.90
S-132GO,3.2.39 V.B.III
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Gatetun 34/83
OFF. ETTERSYN
29.4 - 10.6.24
VÅR REF.
202207037
Parkering
Fortau S-4436
Byggeområde
for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.
S-2937,1.10.87
Fortau S-4436, 13.5.09
Byggeområde for boliger
U maks 1,0 maks 4 et.
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
Henrik Klausens gate

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0015/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vidars gate 13B 0452 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 457 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no