

Vidars gate 9B



Velkommen til

Vidars gate 9B



Salgsoppgaven produsert 12. april 2025

Bolteløkka

Lys og gjennomgående 3R med balkong - Heis - Takhøyde 2,65 m - Peis og vedkamin - Originale tregulv - Sentralt og rolig!

Prisantydning	8 650 000,-
Fellesgjeld	125 081,-
Omkostninger	8 195,-
Totalpris	8 783 276,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 591,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1929

Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/Henrik Carlyle har gleden av å presentere Vidars gate 9B! En lys og hyggelig 3-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på ettertraktede Bolteløkka. Leiligheten har en gjennomgående planløsning som består av innbydende entré, hyggelig stue og spisestue, separat kjøkken, to gode soverom og flislagt baderom.

- Østvendt balkong på ca. 5 kvm som vender mot rolig bakgård
- God takhøyde på 2,65 meter
- Heis
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Peisovn og vedkamin i stue og spisestue
- Originale tregulv
- Strai-kjøkken 2012/2024
- Flislagt baderom 2012
- Ingen dokumentavgift
- Godt med lagringsplass i kjellerbod på ca. 8 kvm
- Stille og rolig beliggenhet i enveiskjørt miljøgate
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

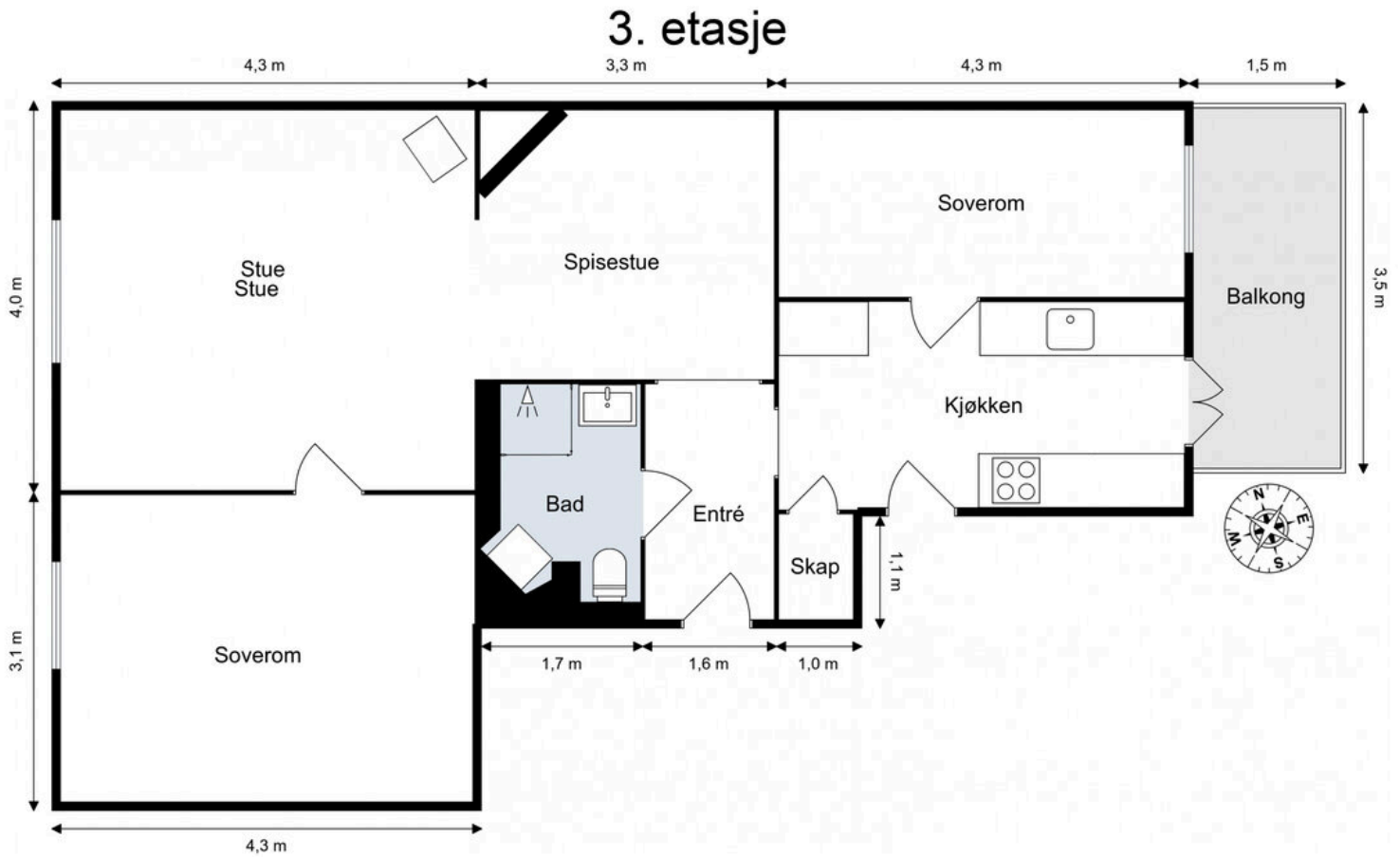
Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.


3. etasje
4,3 m
3,3 m
4,3 m
1,5 m
4,0 m
3,1 m
3,5 m
Stue
Stue
Spisestue
Soverom
Balkong
Kjøkken
Bad
Entré
Skap
1,1 m
Soverom
1,7 m
1,6 m
1,0 m
4,3 m
N
E
S
V












BORG
400
PAPPALOGI








T-BANEN









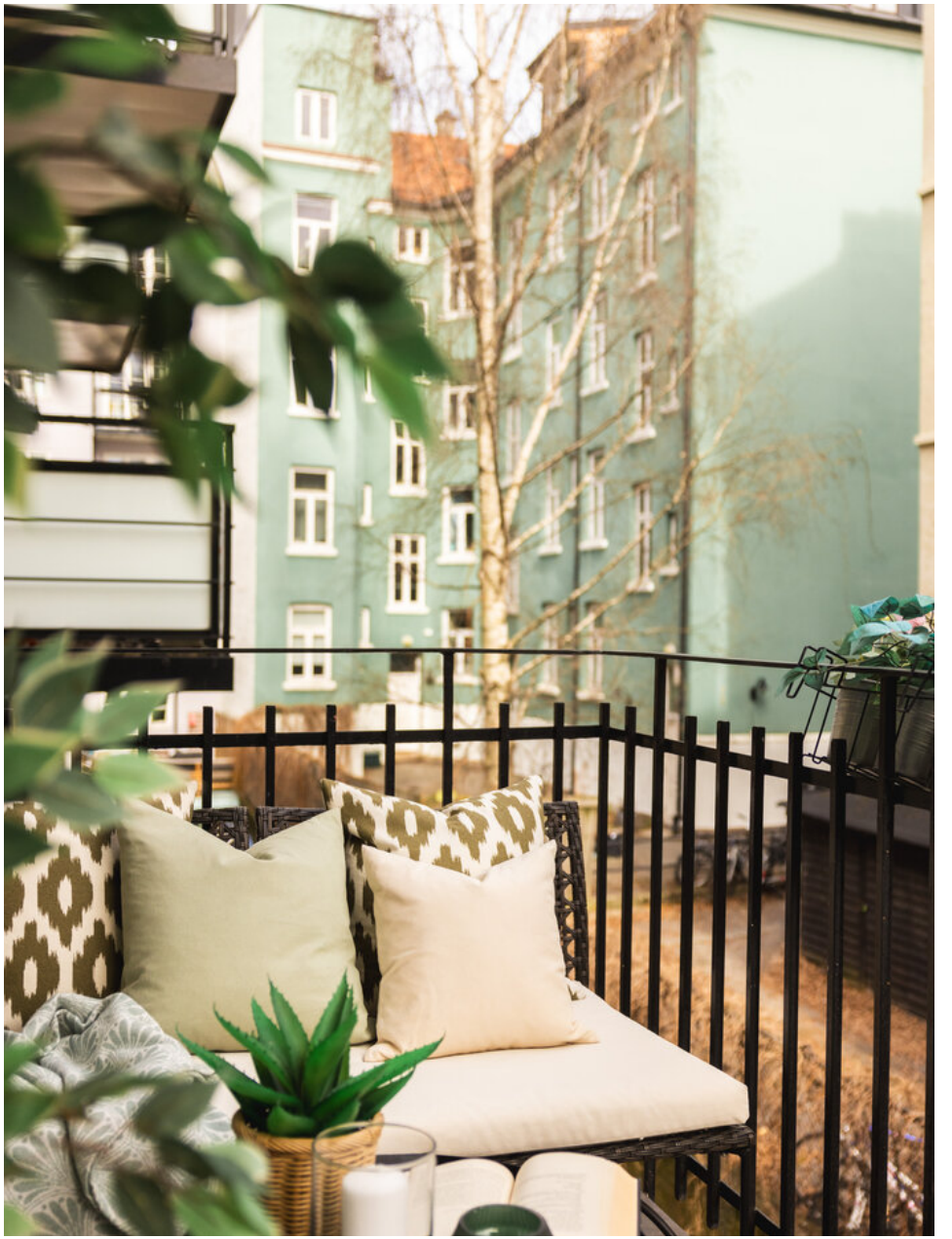























musikk




Electrolux

















Informasjon

Vidars gate 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0168/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Fredrik Dybfest Hjorthen

Kjøpesum og omkostninger
8 650 000,- (Prisantydning)
125 081,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 775 081,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 625,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
6 570,- (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 195,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 495,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 783 276,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 792 576,- (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
1929

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 8 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i stuen til 2,65 meter.

En kjellerbod på ca. 8 kvm.

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

Entré:
Velkommen inn! Det første som møter deg er en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/spisestue:
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,65 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og TV-benk. Det er også en herlig peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager.

I tilknytning til stuen er det en romslig spisestue med god plass til spisebord, perfekt for sosiale sammenkomster. Her er det også en herlig vedkamin.

Kjøkken:
Separat og romslig Strai-kjøkken fra 2012. I 2024 ble det satt inn en ekstra seksjon på kjøkkenet i samme utforming som resten. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og belysning over benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.
Komfyrvakt og waterguard er montert.

Fra kjøkkenet er det utgang til østvendt balkong på ca. 5 kvm. Balkongen vender mot rolig bakgård.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og masse oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Soverom to er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng og godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2012 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - bad
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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: Simonsen Bad og Rørleggerservice AS. Totalrenovert i 2012. Opplysninger fra forrige salgsoppgave.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Simonsen Bad og Rørleggerservice AS. Totalrenovert i 2012. Opplysninger fra forrige salgsoppgave.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Alle opplysninger er fra tidligere salgsoppgave.

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: Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at piper ble rehabilitert i regi av Boligselskapet i 2016. Det er videre opplyst at

balkonger ble etablert i regi av Boligselskapet i 2010. Loftet ble bygget ut med leiligheter i 2016 og i den forbindelse ble taket fornyet med nyfalsetekking. Det ble i tillegg installert heis i forbindelse med loftutbyggingen i 2016. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave (2021).

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asfaltdekke fjernet fra bakgården høsten 2024 for å forbedre drenering i bakgården.
Arbeid utført av, med egeninnsats fra styremedlem i Boligselskapet, Svart Asfalt AS. Svart Asfalt AS Frydensalstien 15, 3016 DRAMMEN, Norge Foretaksregisteret: NO 927560429 MVA Telefon: 46400716

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: Elektris/Boligelektrikeren. - 15.09.2021: Kjøkken: Fjerne stikk som står i veien ved kjøleskap Komfyr: Komfyren er defekt. Manglet stikk, monterte ny stikk Platetopp : Monterte komfyrvakt Barnerom: Byttet fra bryter til plejd dimmer LED Soverom: Bytte fra halogen dimmer til LED plejd dimmer Stua: Bytte fra halogen dimmer til LED plejd dimmer Spisestue: Bytte fra halogen dimmer til LED plejd dimmer. (Tekst fra samsvarserklæring). - 03.07.2023: Elvia rapport:
Utbedre punker på elvia rapport. Punkt 1 mangler bruksanvisning osv, og brukt skjøteledning til vvb, utbedret med last bryter og fast tilkobling m strekkavlaster. (Tekst fra samsvarserklæring). - 07.06.2024: kjøkken: Montert ny stikk på kjøkken og trekt kabel. (Tekst fra samsvarserklæring). - 17.06.2024: Kjøkken: Satt opp bryter til stikkontakt. (Tekst fra samsvarserklæring).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 24.05.2023

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunale ladere i Sofies gate og i Brageveien.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannforsyning med rør i rør system og fordelerskap på badet antatt fra 2012.
Varmtvannsbereder for badet på 110 liter også antatt fra 2012 er plassert over himlingen. Vannforsyning med kobber-rør på kjøkkenet antatt fra 2012. Varmtvannsbereder for kjøkkenet på 30 liter med produksjonsår 2010 i kjøkkenbenken. Stengekraner i kjøkkenbenken og på badet. Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved eneventuell lekkasje og som gjør varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk til lekkasjesikreinstallasjoner. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Det er opplyst at baderomsarbeidene ble utført av Simonsen Bad og Rørleggerservice AS.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble bygget ut med leiligheter i 2016. Prosjektert av R21 Arkitekter.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er sprekk i en gulvflis på baderomsgulvet. Antas på bakgrunn av tidligere salgsoppgave at denne kun har kosmetisk betydning i og med at fuktsikringen ligger under påstøpen

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)
Ja
Beskriv: Et tilfelle av vanninntrengning i kjeller etter skybrudd sensommeren 2023. Ingen store mengder.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2021.

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? Tilstandsrapport. 25.05.2021.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhyller i stue og entré

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

G - oransje

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

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.

Elektrisk gulvvarme på baderom.

Peisovn og vedkamin plassert i stuen og spisestue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 7 413 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 591,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv og internett (pt Telia, men avtale er inngått om bytte til fiber med Global Connect - tidspunkt for installasjon ikke avtalt), kommunale avgifter, forretningsførsel, felles byggforsikring, heislån, felles lån etc.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 743 027,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 972 106,- 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

Forretningsfører

SK Eiendom AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 125 081,- pr. 31.12.2024

Fellesformue

Kr 37 681,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er underskudd på kroner 11 885. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 187 468.
Underskudd skyldes økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Hver aksjonær kan bare eie aksjer knyttet til én leilighet, og kun fysiske personer kan være aksjonærer.

Dyrehold

Det må søkes tillatelse fra styret til å holde husdyr.
Dyr må absolutt ikke luftes i bakgård.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 82475137

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 300 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bislett/Bolteløkka. Vidars gate er en rolig gate med gode adkomstforhold hvor man er skjermet for bylivets mas. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent bakeri, Godt brød, RAW, apotek, Kiwi, Coop Extra, Bunnpris, samt andre koselige kaféer og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer.

St. Hanshaugen byr på et rikt utvalg av diverse forretninger, koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Arte Pizza, Java, Ansjosen, Geita, Gutta på Haugen, Smalhans, St. Lars, Pascal og Kaffebrenneriet. Nyoppusset torg på Adamstuen med Lille Spiseri, KaffeKoppKaffe, Baker Hansen og flere sushi-restauranter. Kun 15-20 min gangavstand til Grünerløkka, Bogstadveien, Torshov, Majorstuen og sentrum.

Du skal ikke langt for å nyte av populære grøntområder. Friområdet "Idioten" er kun en kort spasertur fra leiligheten, med gode akemuligheter vinterstid og piknik på sene sommerkvelder. Stensparken er også et godt alternativ. St. Hanshaugen er et populært møtested med parkservering og god atmosfære.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med bl.a SATS (Bislett), Bislet bad, Sats (Fagerborg) og Bislett stadion. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten" og parken på St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I tillegg er Marka i nord og Oslofjorden i sør enkelt tilgjengelig med direkte kollektivt.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til trikk nr 17 og 18, samt 21- og 37-bussen, som enkelt og raskt tar deg til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Sagene, Nydalen, St. Hanshaugen, Solli plass, Aker Brygge, Blindern, Ullevål Sykehus og Rikshospitalet. For studenter ligger høyskolesenteret på Bislett i kort gangavstand fra leiligheten. Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum og på Blindern, samt Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1930. 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.

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 regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt.
Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

- Byggesaker -

Vidars gate 9 A - Bruksendring fra kjeller til oppholdsrom
Saksnummer 202017734 - Byggesak
Mottatt sak 08.11.2020
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017734

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
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316569

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/454:
07.11.1929 - Dokumentnr: 912848 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.12.1929 - Dokumentnr: 912849 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

30.10.1928 - Dokumentnr: 900676 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:453

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

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: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -12 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar - per stk - kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 526,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. april 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vidars gate 9B

Vidars gate 9B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	16 min 1.1 km
IIa skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km

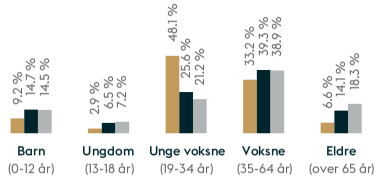
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km
Amigos Vestre Aker barnehage (... 12 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg Menighets barnehage ... 63 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Idioten balløkke	3 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 Bislett 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 2024

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Vidars gate 9B, 0452 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 454

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1129 **Referansenummer:** BM1907

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Det har blitt gjort mindre oppussingsarbeider: Hovedsoverom, renovering og maling av tak og vegger, samt nytt gulv.
- Stue, maling av vegger og lister.
- Mellomstue/spisestue, maling av vegger og lister;
- Gang/entré, maling av vegger.
- Montert ekstra kjøkkeninnredning i ledig hjørne. Levert av Strai i 2024 i samme stil som resten av kjøkkenet.

Opplysninger er tilsendt av eier.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Østvendt flislagt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m² . Rekkverk av smijern. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med betong. Vegger med malt betong, malte plater og malt panel. Gulv med orginalt tregulv og parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,65 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er fra 2012.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn og vedkamin plassert i stuen og spisestue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

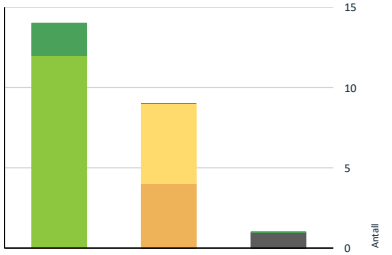
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

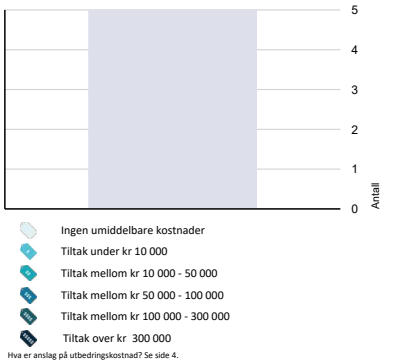
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjeeier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - bad Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1988.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2009.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt flislagt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m² . Rekkverk av smijern. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med betong. Vegger med malt betong, malte plater og malt panel. Gulv med orginalt tregulv og parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,65 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det registreres noe bruksmerker på gulvet. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Dette ble målt gjennom entré

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Vedkamin og peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn og vedkamin plassert i stuen og spisestue.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggehengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - kobber

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

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

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

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte vinduene.

TG 2 Varmtvannstank - bad

Ca 120 liters varmtvannsbereder plassert over himling på bad.

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Eier opplyser at det har blitt utført el-kontroll den 24.05.2023. Saken er avsluttet.



TG 0 Branntekniske forhold

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

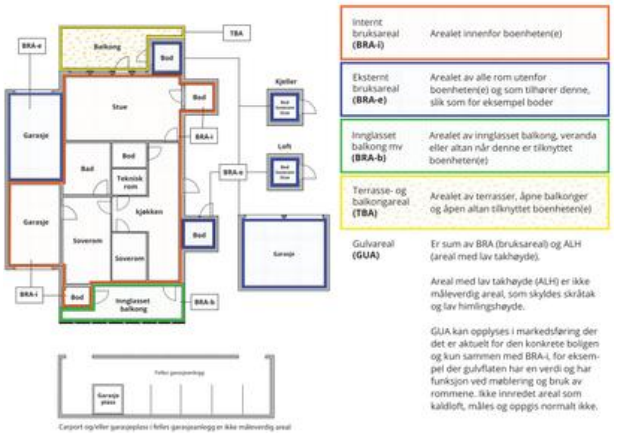
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	72			72	5
Kjeller		8		8	
SUM	**72**	**8**			**5**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, kjøkken, 2 soverom, spisestue, bad, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 8 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Fredrik Hjorthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	454		0	300.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vidars gate 9B, 0452 OSLO

Hjemmelshaver
Vidarsg 9 B AS. Org.nr: 931064487

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
VIDARSGT 9 B AS	SK EIENDOM AS	931064487

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vidars gate 9B, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 454
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BM1907

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hjorthen, Fredrik Dybfest	9578-5995-4-53534	2025-03-27 23:07:16

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
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
36-0168/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vidars gate 9B, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Fredrik Dybfest Hjorthen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82963092
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: Simonsen Bad og Rørleggerservice AS. Totalrenovert i 2012. Opplysninger fra forrige salgsoppgave.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Simonsen Bad og Rørleggerservice AS. Totalrenovert i 2012. Opplysninger fra forrige salgsoppgave.

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle opplysninger er fra tidligere salgsoppgave.

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: Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at piper ble rehabilitert i regi av Boligselskapet i 2016. Det er videre opplyst at balkonger ble etablert i regi av Boligselskapet i 2010. Loftet ble bygget ut med leiligheter i 2016 og i den forbindelse ble taket fornyet med nyfalsetekking. Det ble i tillegg installert heis i forbindelse med loftutbyggingen i 2016. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave (2021).

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asfaltdekke fjernet fra bakgården høsten 2024 for å forbedre drenering i bakgården. Arbeid utført av, med egeninnsats fra styremedlem i Boligselskapet, Svart Asfalt AS. Svart Asfalt AS Frydensalstien 15, 3016 DRAMMEN, Norge Foretaksregisteret: NO 927560429 MVA Telefon: 46400716

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: Elektris/Boligelektrikeren. - 15.09.2021: Kjøkken: Fjerne stikk som står i veien ved kjøleskap Komfyr: Komfyren er defekt. Manglet stikk, monterte ny stikk Platetopp : Monterte komfyrvakt Barnerom: Byttet fra bryter til plejd dimmer LED Soverom: Bytte fra halogen dimmer til LED plejd dimmer Stua: Bytte fra halogen dimmer til LED plejd dimmer Spisestue: Bytte fra halogen dimmer til LED plejd dimmer. (Tekst fra samsvarserklæring). - 03.07.2023: Elvia rapport: Utbedre punker på elvia rapport. Punkt 1 mangler bruksanvisning osv, og brukt skjøteledning til vvb, utbedret med last bryter og fast tilkobling m strekkavlaster. (Tekst fra samsvarserklæring). - 07.06.2024: kjøkken: Montert ny stikk på kjøkken og trekt kabel. (Tekst fra samsvarserklæring). - 17.06.2024: Kjøkken: Satt opp bryter til stikkontakt. (Tekst fra samsvarserklæring).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24.05.2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunale ladere i Sofies gate og i Brageveien.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannforsyning med rør i rør system og fordelerskap på badet antatt fra 2012. Varmtvannsbereder for badet på 110 liter også antatt fra 2012 er plassert over himlingen. Vannforsyning med kobber-rør på kjøkkenet antatt fra 2012. Varmtvannsbereder for kjøkkenet på 30 liter med produksjonsår 2010 i kjøkkenbenken. Stengekraner i kjøkkenbenken og på badet. Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved eneventuell lekkasje og som gjør varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk til lekkasjesikreinstallasjoner. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Det er opplyst at baderomsarbeidene ble utført av Simonsen Bad og Rørleggerservice AS.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble bygget ut med leiligheter i 2016. Prosjektert av R21 Arkitekter.

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?

Ja

Beskriv: Det er sprekk i en gulvflis på baderomsgulvet. Antas på bakgrunn av tidligere salgsoppgave at denne kun har kosmetisk betydning i og med at fuktsikringen ligger under påstøpen

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

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

Beskriv: Et tilfelle av vanninntrengning i kjeller etter skybrudd sensommeren 2023. Ingen store mengder.

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2021.

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? Tilstandsrapport. 25.05.2021.

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: 36-0168/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hjorthen, Fredrik Dybfest	2025-03-27

Identifikasjon

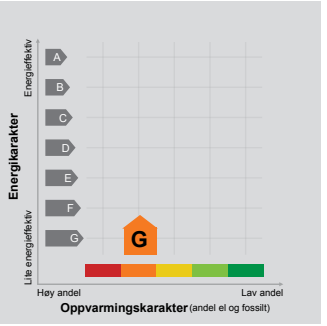
bankID Hjorthen, Fredrik Dybfest

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vidars gate 9B
Postnummer	0452
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	454
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80534523
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-98704
Dato	27.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 903 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 903 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Navn: Lars Nilsen
Firma: Bislett Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Bislett

Oslo, 27.03.2025

Salg av leilighet i Vidarsgt 9 B – Fredrik Dybfest Hjorten, leilighet H0301 (oppdrag 36-0168/25)

Vi viser til bestilling av den 26/3 og oversender:

- Innkalling og sakspapirer fra siste ordinære generalforsamling i selskapet.
- Vedtekter og husordensregler.
- Nedbetalingsplan for selskapets 2 lån i DNB. Heislånet er et IN lån.

Videre opplyses at:

- Husleien er p.t. kr. 2.475 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 673 pr. mnd. for kollektiv avtale med Telia.
- Videre betales p.t. kr. 281 pr. mnd. som nedbetaling av felleslån og p.t. kr. 1.162 pr. mnd. som nedbetaling av heislån.
- Gården er forsikret i Gjensidige, polise nr. 82475137.
- Selger er eier av 12 aksjer pålydende kr. 781,25 i Vidarsgt 9 B AS, nr. 1-11 og 123
- Det er notert pant til Statens Pensjonskasse i selskapets aksjeeierbok.
- Selger er styreleder, Fredrik Dybfest Hjorten, e-post: fredrik.hjorthen@gmail.com, tlf 91118848.
- Vårt eierskiftegebyr/transportgebyr utgjør kr. 6.570 inkl. mva. Gebyr for notering av pantesperre kr. 1.625 inkl. mva. Pantenotering kr. 1.625 inkl. mva pr stk.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.24:

- Andel formue kr 37.681
- Andel gjeld kr. 125.081

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

DNB

VIDARSGT 9 B AS
v/SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

8. januar 2024

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 1213.27.78041 til rest kroner 754.656,42

Med virkning fra og med 23. januar 2024 endrer vi renten på ovennevnte lån til 7,35 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Vend !

Dronning Eufemias gate 30
Oslo

Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo

Tlf.: 915 04800

Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA

dnb.no

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 1213.27.78041

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.02.2024	4.584,65	3.614,95	70,00	8.269,60	751.041,47
01.03.2024	4.373,89	3.939,11	70,00	8.383,00	747.102,36
01.04.2024	4.651,02	3.661,98	70,00	8.383,00	743.440,38
01.05.2024	4.478,92	3.834,08	70,00	8.383,00	739.606,30
01.06.2024	4.604,35	3.708,65	70,00	8.383,00	735.897,65
01.07.2024	4.433,48	3.879,52	70,00	8.383,00	732.018,13
01.08.2024	4.557,11	3.755,89	70,00	8.383,00	728.262,24
01.09.2024	4.533,73	3.779,27	70,00	8.383,00	724.482,97
01.10.2024	4.364,71	3.948,29	70,00	8.383,00	720.534,68
01.11.2024	4.485,62	3.827,38	70,00	8.383,00	716.707,30
01.12.2024	4.317,87	3.995,13	70,00	8.383,00	712.712,17
01.01.2025	4.436,93	3.876,07	70,00	8.383,00	708.836,10
01.02.2025	4.424,89	3.888,11	70,00	8.383,00	704.947,99
01.03.2025	3.974,75	4.338,25	70,00	8.383,00	700.609,74
01.04.2025	4.373,53	3.939,47	70,00	8.383,00	696.670,27
01.05.2025	4.208,65	4.104,35	70,00	8.383,00	692.565,92
01.06.2025	4.323,32	3.989,68	70,00	8.383,00	688.576,24
01.07.2025	4.159,76	4.153,24	70,00	8.383,00	684.423,00
01.08.2025	4.272,49	4.040,51	70,00	8.383,00	680.382,49
01.09.2025	4.247,26	4.065,74	70,00	8.383,00	676.316,75
01.10.2025	4.085,69	4.227,31	70,00	8.383,00	672.089,44
01.11.2025	4.195,50	4.117,50	70,00	8.383,00	667.971,94
01.12.2025	4.035,28	4.277,72	70,00	8.383,00	663.694,22
2026	47.024,35	52.731,65	840,00	100.596,00	610.962,57
2027	43.015,31	56.740,69	840,00	100.596,00	554.221,88
2028	38.717,67	61.038,33	840,00	100.596,00	493.183,55
2029	34.051,92	65.704,08	840,00	100.596,00	427.479,47
2030	29.065,62	70.690,38	840,00	100.596,00	356.789,09
2031	23.691,23	76.064,77	840,00	100.596,00	280.724,32
2032	17.919,42	81.836,58	840,00	100.596,00	198.887,74
2033	11.682,84	88.073,16	840,00	100.596,00	110.814,58
2034	4.990,53	94.765,47	840,00	100.596,00	16.049,11
2035	149,11	16.049,11	140,00	16.338,22	0,00

DNB 064 487 VIDARSGT 9 B AS
Konto 1636.84.23347 GJELDSBREVLÅN BM

Lån 1636.84.23347 GJELDSBREVLÅN BM
Låntaker 931 064 487 VIDARSGT 9 B AS

Kontoprodukt BUT60031 GJELDSBREVLÅN BM
Tilhørighet 2764 BMN Ø/N Oslo Vest/Asker & BærumBedr

Gjenstående terminer	Sum innbetalt	Sum avdrag	Sum renter	Sum gebyrer
118	1 125 856,45	800 000,00	317 596,45	8 260,00

Terminer

Termindato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.07.2024	10 857,78	4 692,70	6 095,08	70,00	795 307,30
01.08.2024	9 530,00	4 643,61	4 816,39	70,00	790 663,69
01.09.2024	9 530,00	4 671,73	4 788,27	70,00	785 991,96
01.10.2024	9 530,00	4 853,57	4 606,43	70,00	781 138,39
01.11.2024	9 530,00	4 729,42	4 730,58	70,00	776 408,97
01.12.2024	9 530,00	4 909,73	4 550,27	70,00	771 499,24
01.01.2025	9 530,00	4 787,79	4 672,21	70,00	766 711,45
01.02.2025	9 530,00	4 804,07	4 655,93	70,00	761 907,38
01.03.2025	9 530,00	5 280,99	4 179,01	70,00	756 626,39
01.04.2025	9 530,00	4 865,31	4 594,69	70,00	751 761,08
01.05.2025	9 530,00	5 042,12	4 417,88	70,00	746 718,96
01.06.2025	9 530,00	4 925,47	4 534,53	70,00	741 793,49
01.07.2025	9 530,00	5 100,69	4 359,31	70,00	736 692,80
01.08.2025	9 530,00	4 986,36	4 473,64	70,00	731 706,44
01.09.2025	9 530,00	5 016,64	4 443,36	70,00	726 689,80
01.10.2025	9 530,00	5 189,45	4 270,55	70,00	721 500,35
01.11.2025	9 530,00	5 078,61	4 381,39	70,00	716 421,74
01.12.2025	9 530,00	5 249,80	4 210,20	70,00	711 171,94

Årssummer

År	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2026	114 360,00	64 771,23	48 748,77	840,00	646 400,71
2027	114 360,00	69 557,20	43 962,80	840,00	576 843,51
2028	114 360,00	74 679,83	38 840,17	840,00	502 163,68
2029	114 360,00	80 223,76	33 296,24	840,00	421 939,92
2030	114 360,00	86 142,62	27 377,38	840,00	335 797,30
2031	114 360,00	92 507,70	21 012,30	840,00	243 289,60
2032	114 360,00	99 332,10	14 187,90	840,00	143 957,50
2033	114 360,00	106 685,31	6 834,69	840,00	37 272,19
2034	38 108,67	37 272,19	556,48	280,00	0,00

Hovedkontor: Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo
Postadresse: Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo
Org.nr: 984 851 006

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 29. mai 2024 kl. 19.00

Det kalles med dette inn til ordinær generalforsamling i Vidars gate 9B. Møtet avholdes i entreen i Vidars gate 9B.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    b. Valg av møteleder
    c. Valg av protokollfører
    d. Valg av protokollvitner
    e. Opptak av navnefortegnelse
2. Godkjenning av styrets forslag til årsrapport for 2023
3. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap for 2023
4. Godkjenning av styrets forslag til budsjett for 2024
5. Valg av styre. Fredrik D. Hjorthen (styreleder), Magnus Øren, Marit Dahl Wikstrøm og Magnus Offergaard Haraldstad (vara) ble av generalforsamlingen i 2023 valg til en periode på to år. Marit Dahl Wikstrøm ønsker å stille sin plass til disposisjon. Generalforsamlingen kan velge ett nytt styremedlem.
6. Saker innsendt av aksjonærene. Styret har ikke mottatt noen saker til behandling.
7. Eventuelt og informasjon fra styret.

Oslo, 21. mai 2024

Styret

Årsrapport 2023 for Vidars gate 9B AS

Heisen

Etter at omfattende vedlikehold og reparasjoner ble gjennomført av KONE på nyåret 2023 opplever vi at heisen stort sett fungerer stabilt.

Vanninntrengning i kjeller og setningsskader utenfor entreen

I forbindelse med regnskyll høsten 2023 opplevde flere beboere problemer med at det kom inn vann i kjelleren. I tillegg opplevde vi at det i perioder rant inn vann under vinduet i sykkelrommet. Vi oppdaget også problemer med setningsskader i området rett utenfor entreen mot Vidars gate. På bakgrunn av disse problemene arbeidet styret fra høsten 2023 med å finne gode løsninger. Flere runder med befaringer med fagfolk ble gjennomført. Arbeidet ledet fram til forslag fremmet til ekstraordinær generalforsamling våren 2024, og detaljene i dette behandles derfor ikke nærmere i årsrapporten for 2023.

Vedlikehold

Styret har arbeidet med å følge selskapets vedlikeholdsplan. Vårdugnad ble avholdt 10. mai og høstdugnad ble avholdt 11. oktober.

Vedtekter

Styret utarbeidet våren 2023 forslag til nye vedtekter for selskapet. Forslaget tok sikte på å tydeliggjøre aksjonærenes og selskapets rettigheter og plikter, og var basert på en mal for å sikre overensstemmelse med gjeldende lovverk. Styrets forslag til vedtekter ble vedtatt av generalforsamlingen.

Generelt

Styret har avholdt seks ordinære styremøter (24. januar; 21. mars; 2. mai; 26. juni; 28. august; 27. november. Ordinær generalforsamling ble avholdt 30. mai.

VIDARSGATE 9 AS

RESULTATREGNSKAP	Note:	2023	Budsj 23	2022
Inntekter:				
Husleieinntekter		340 464	340 414	319 452
Innbetalt heis		95 280	90 732	82 452
Innbetalt Kabel TV		81 216	81 216	71 856
Diverse inntekt, leie av bod		18 996	18 996	18 996
Kundeutbytte Gjensidige		6 883	7 000	6 807
Sum inntekter		**542 839**	**538 358**	**499 563**
Utgifter:				
Avskrivninger heis		45 588	45 732	47 982
Strømutgifter		16 691	15 000	14 989
Kommunale avgifter	8	116 547	116 000	99 079
Kabel-TV		90 236	85 000	78 536
Diverse kostnader	9	5 567	10 000	5 390
Drift og vedlikeholdsutgifter	2	52 164	80 000	26 850
Brannvarslingsanlegg	11	9 367	20 000	14 910
Heiskostnader drift	10	69 284	45 000	95 620
Forretningsførsel		26 112	26 112	24 656
Forsikringer	3	69 794	66 000	61 155
Bankgebyrer		5 296	4 000	4 843
Sum utgifter		**506 646**	**512 844**	**474 010**
DRIFTSRESULTAT		**36 193**	**25 514**	**25 553**
Finansinntekter/finansutgifter:				
Renteinntekter		202	486	303
Rentekostnader lån felles		0	0	200
Rentekostnader lån heis		48 280	45 000	34 414
Sum finansinntekter/finansutgifter		**-48 078**	**-44 514**	**-34 311**
ÅRSRESULTAT		**-11 885**	**-19 000**	**-8 758**
Disponering				
Overført Annen egenkapital		-11 885		
Sum		**-11 885**		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9174d88f-1f74-45cb-83b3-6a5470e6bfb5
visma sign
www.vismasign.com

VIDARSGATE 9 AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2023	2022
Eiendeler:			
Bygninger og annen fast eiendom:			
Heis		758 296	803 884
Sum bygninger		**758 296**	**803 884**
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående husleie		3 236	6 434
Øvrige fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 224	47 902
Sum fordringer		**50 460**	**54 336**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
DnB - Driftskonto		270 942	334 313
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**270 942**	**334 313**
Sum omløpsmidler		**321 402**	**388 649**
Sum eiendeler		**1 079 698**	**1 192 533**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Aksjekapital	5	120 312	120 312
Annen egenkapital	6	161 968	173 853
Sum opptjent egenkapital		**282 280**	**294 165**
Sum egenkapital		**282 280**	**294 165**
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Heislån 6 aksjonærer	4	758 296	803 884
Sum langsiktig gjeld		**758 296**	**803 884**
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld	7	15 061	73 966
Påløpte renter		3 715	3 715
Forskuddsbetalte husleie		20 346	16 803
Sum kortsiktig gjeld		**39 122**	**94 484**
Sum gjeld		**797 418**	**898 368**
Sum egenkapital og gjeld		**1 079 698**	**1 192 533**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9174d88f-1f74-45cb-83b3-6a5470e6bfb5
visma sign
www.vismasign.com

VIDARSGATE 9 AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Lønnskostnader
Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen OTP plikt.
Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Beskjæring	3 245
Postkasseskilt og dørskilt	4 725
Egenandel forsikingsskade	10 000
Tegning hageprosjekt	5 250
Kamerainspeksjon av rør	23 338
Diverse innkjøp, dugnad	5 606
Sum	**52 164**

Note 3 - Forsikring:

Bygingsforsikring Gjensidige, polise 82475137	
Belastet premie for året	69 794
Sum	**69 794**

Note 4 - Lån 6 aksjonærer:

Lån til heis	
Seksjon 4	12 518
Seksjon 5	107 665
Seksjon 6	107 665
Seksjon 7	169 885
Seksjon 8	169 885
Seksjon 10	190 678
Sum	**758 296**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9174d88f-1f74-45cb-83b3-6a5470e6bfb5
visma sign
www.vismasign.com

VIDARSGATE 9 AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 154 aksjer à kr. 781,25	**120 312**

Note 6 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01	173 853
Årets resultat	-11 885
Sum	**161 968**

Note 7 - Kreditorer/Leverandørgjeld:

Fortum strøm	1 265
Issmelt kjøpt av styreleder	349
Kone Heis	13 447
Sum	**15 061**

Note 8 - Kommunale avgifter:

Renovasjon	45 819
Vann og avløp	69 452
Feieavgift	1 275
Sum	**116 547**

Note 9 - Diverse kostnader:

Merarbeid ligningsoppgaver IN lån	2 500
Huseiernes Landsforbund	1 990
Mat og drikke til dugnad	1 077
Sum	**5 567**

Note 10 - Heiskostnader:

Heiskontroll	4 688
Reparasjoner etter heisstans	47 380
Feil periodisert i 2022	-5 230
Kontraktsservice	22 446
Sum	**69 284**

Note 11 - Brannvarslingsanlegg:

Gården betaler ca 40.000 kr hvert fjerde år for å skifte batterier i brannvarslerne	
Det vil derfor bli budsjettert med ca 10.000 kr årlig	
Bytte batterier alarm	9 367
Årskontroll Elotec, ikke mottatt faktura enda	0
Sum	**9 367**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9174d88f-1f74-45cb-83b3-6a5470e6bfb5
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

VIDARSGATE 9 AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Aksjonæroversikt pr. 31.12.23:	**Seksjonsnummer**	**Antall Aksjer:**
Navn:		
Kristian Mathisen	2	11
Elias og Anwar Tallay	1	12
Magnus Haraldstad og Anne Gundersen	4	14
Amanda Vaage	3	12
Magnus Øren og Anniken Brakestad	6	14
Fredrik Dybfest Hjorten	5	12
Marit Dahl Wikstrøm og Heine Bratli Lossius	8	14
Helga Johansen	7	13
Helene Bøhler og Njål Ekre	10	14
Marius Pedersen og Gina Andersen	9	12
Ann Kristin Jensen og Johannes Rød	12	14
Randi Midthun	11	12
Sum		**154**

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9174d88f-1f74-45cb-83b3-6a5470e6bfb5
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9174d88f-1f74-45cb-83b3-6a5470e6bfb5
visma sign
www.vismasign.com

VIDARSGATE 9 AS

BUDSJETT	2024	Res. 2023
Inntekter:		
Husleieinntekter inkl økning 5% fom 1/7	365 642	340 464
Innbetalt heis	99 828	95 280
Innbetalt Kabel TV	94 464	81 216
Diverse inntekt, leie av bod	18 996	18 996
Kundeutbytte Gjensidige	7 000	6 883
Sum inntekter	**585 930**	**542 839**
Utgifter:		
Avskrivninger heis	43 200	45 588
Strømutgifter	15 000	16 691
Kommunale avgifter	136 500	116 547
Kabel-TV	94 500	90 236
Diverse kostnader	10 000	5 567
Drift og vedlikeholdsutgifter	250 000	52 164
Brannvarslingsanlegg	20 000	9 367
Heiskostnader drift	45 000	69 284
Forretningsførsel	27 184	26 112
Forsikringer	76 000	69 794
Bankgebyrer	4 500	5 296
Sum utgifter	**721 884**	**506 646**
DRIFTSRESULTAT	**-135 954**	**36 193**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	486	202
Rentekostnader lån felles	0	0
Rentekostnader lån heis	52 000	48 280
Sum finansinntekter/finansutgifter	**-51 514**	**-48 078**
ÅRSRESULTAT	**-187 468**	**-11 885**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vidars gate AS (org.nr. 931 064 487)

Møtet ble avholdt kl. 19.00, onsdag 29. mai 2024 i aksjonær Johannes Røds lokaler i Sofies gate 65, Oslo.

Saksliste:

1. Konstituering:
   a. Godkjenning av innkalling og dagsorden. Innkalling og dagsorden ble godkjent.
   b. Valg av møteleder. Fredrik D. Hjorthen ble valgt til møteleder.
   c. Valg av protokollfører. Marit Dahl Wikstrøm ble valgt til protokollfører.
   d. Valg av protokollvitner. Johannes Rød og Randi Midthun ble valgt til protokollvitner
   e. Opptak av navnefortegnelse. Til stede var Marit Dahl Wikstrøm (14 aksjer); Magnus Haraldstad (14 aksjer); Johannes Rød (14 aksjer); Helene Bøhler (14 aksjer); Randi Midthun (12 aksjer); og Fredrik D. Hjorthen (12 aksjer). Ingen var representert ved fullmakt. Til sammen var 80 av 154 aksjer representert.
2. Godkjenning av styrets forslag til årsrapport for 2023. Styrets forslag til årsrapport for 2023 ble godkjent.
3. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap for 2023. Styrets forslag til regnskap for 2023 ble godkjent.
4. Godkjenning av styrets forslag til budsjett for 2024. Styrets forslag til budsjett for 2024 ble godkjent, med en endring. Generalforsamlingen vedtok at forretningsførers forslag om å øke fellesutgiftene med 10% ble endret til 5% i lys av andre kostnadsøkninger i forbindelse med dreneringsarbeider i bakgården.
5. Valg av styre. Fredrik D. Hjorthen (styreleder), Magnus Øren, Marit Dahl Wikstrøm og Magnus Offergaard Haraldstad (vara) bli i 2023 valgt til en periode på to år. Marit Dahl Wikstrøm hadde ønsket å tre ut av styret og stilte sin plass til disposisjon. Generalforsamlingen valgte Njål Engen Ekre som ny vara, og at Magnus Offergaard Haraldstad trer inn som ordinært styremedlem.
6. Saker innsendt av aksjonærene. Styret hadde ikke mottatt noen saker til behandling.
7. Eventuelt og informasjon fra styret. Styret orienterte om det pågående prosjektet med arbeider i bakgården og foran entréen mot Vidars gate.

Møtet ble avsluttet.

Marit Dahl Wikstrøm (referent)

Fredrik D. Hjorthen (møteleder)

Johannes Rød (protokollvitne)

Randi Midthun (protokollvitne)

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING VIDARS GATE 9B AS (org. nr. 931 064 487)

Møtet ble avholdt kl. 18.00, torsdag 18. april i entreen i Vidars gate 9B, 0452 OSLO

Saksliste:

1. Åpning av møtet: Møtet ble åpnet
2. Valg av møteleder. Styreleder Fredrik D. Hjorthen ble valgt til møteleder.
3. Opptak av navnefortegnelse: Til stede var Kristian Brun Mathisen (11 aksjer); Marit Dahl Wikstrøm (14 aksjer); Magnus Øren (14 aksjer); Magnus Haraldstad (14 aksjer); Johannes Rød (14 aksjer); Njål Engen Ekre (14 aksjer); Helga Johansen (13 aksjer); Randi Midthun (12 aksjer); og Fredrik D. Hjorthen (12 aksjer). Ingen var representert ved fullmakt. Til sammen var 118 av 154 aksjer representert.
4. Godkjenning av innkalling og dagsorden: Generalforsamlingen godkjente innkalling og dagsorden uten innvendinger.
5. Valg av referent og protokollvitner. Generalforsamlingen valgte Magnus Øren som referent og Helga Johansen og Randi Midthun som protokollvitner.
6. Sak om nødvendige arbeider i bakgården og rundt entreen: Styret orienterte generalforsamlingen om de foreslåtte arbeidene og om styrets forslag til vedtak. Informasjon om styrets forslag hadde blitt sendt ut til aksjonærene i forbindelse med innkallingen. Spørsmål fra aksjonærene ble besvart før votering. Følgende vedtak ble enstemmig vedtatt av generalforsamlingen:

   'Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å igangsette de foreslåtte tiltakene i bakgården og rundt entreen mot Vidars gate, og til å oppta lån på vegne av selskapet i DnB Bank ASA med en ramme på opptil kr. 800.000 med det formål å finansiere de foreslåtte tiltakene i bakgården og rundt entreen mot Vidars gate.'
7. Opplesing og godkjenning av protokoll. Møteleder leste opp protokollen og generalforsamlingen godkjente denne.

Det forelå ikke mer til behandling og møtet ble deretter hevet.

Magnus Øren (referent)

FREDRIK D. HJORTHEN (MØTELEDER)

Helga Johansen (protokollvitne)

Randi Midthun (protokollvitne)

VEDTEKTER FOR VIDARS GATE 9B AS

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Vidars gate 9B AS.

Selskapets forretningskontor er og skal være i Oslo kommune.

Selskapets formål er kjøp og drift av eiendommen Vidars gate 9B i Oslo.

1.2 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er 120.312,50 kr fordelt på 154 aksjer á kr 781,25.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjonær eller bruker.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er 120.312,50 kr fordelt på 154 aksjer á kr 781,25. Aksjene er knyttet til leilighetene. Hver aksjonær kan bare eie aksjer knyttet til én leilighet, og kun fysiske personer kan være aksjonærer.

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

2.2 Eierskifte

Ethvert salg av aksjer og leilighet må foretas ved den til enhver tid fungerende forretningsfører, og nye aksjonærer må godkjennes av styret før overdragelse kan finne sted. Salg av aksjer kan bare finne sted i forbindelse med overdragelse av den leilighet aksjene er knyttet til. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

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

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, kan selskapet beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender aksjene.

3 Bruk av leiligheten

3.1 Aksjonærens rett til bruk

Aksjonæren har enerett til bruk av den bolig i selskapet aksjonærens aksjer er knyttet til og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Bruksrett gjelder også den kjellerbod som tilhører boligen. Midlertidig bruksrett til bod som tilhører selskapet avtales med styret og fordeles etter venteliste. Leiekostnad belastes leietaker som tillegg til felleskostnadene.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. 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 aksjonær.

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjonærens bruk

Aksjonæren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjonær for egen regning gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige husordensregler.

4.2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

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

Arbeid og oppussing som medfører inngrep i soilrør, etasjeskiller, tettesjikt, felles ventilasjonskanaler og/eller bygningens elektriske anlegg skal godkjennes av styret før arbeid igangsettes.

Da bygningen, med unntak for loftsetasjen, har naturlig ventilasjon er det ikke tillatt med elektrisk eller mekanisk avtrekksvifte koblet til felles ventilasjonsganger.

Aksjonæren er ansvarlig for at oppussings-, reparasjons- og vedlikeholdsarbeid i boligen blir fagmessig utført av faglært håndverker i virksomhet med nødvendig godkjenning.

Ved skade som kan tenkes å påvirke bygningen eller andre beboere skal styret informeres omgående. Bruk av selskapets forsikring skal gå gjennom styret.

Ny aksjonær har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere aksjonær.

En aksjonær er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 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 aksjonæren 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.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjonærene i henhold til antall aksjer, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjonærene det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Avgift for leie av bod som tilhører selskapet belastes sammen med felleskostnadene. Avgiften fastsettes av styret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjonærene etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjonær hver måned betale et beløp fastsatt av styret, administrert av forretningsfører. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av aksjeinnehavet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjene. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjonær 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 § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 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 minst fem aksjonærer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Den ekstraordinære generalforsamlingen behandler bare de i innkallelsen nevnte saker. Ellers gjelder de samme regler som for ordinær generalforsamling.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjonærer har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme, uten hensyn til antall aksjer. Styreleder plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjonær kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjonærer har rett til å la seg representere ved fullmakt, men ingen fullmektig kan representere flere enn én leilighet ved siden av sin egen. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Kun aksjonærer som bor i boligen kan velges til styret. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør minimum to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Nyvalgt styre konstituerer seg selv.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Endring av vedtekter

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

Spørsmål det ikke er truffet bestemmelse om i disse vedtekter avgjøres etter reglene i de til enhver tid gjeldene bestemmelser i borettslags- og aksjelovgivningen.

Foranstående formulering av vedtekter for Vidars gate 9B AS er vedtatt på generalforsamlingen 30. mai 2023.

Husordensregler for Vidars gate 9 B !

Pr. 01.10.2018

Generelt
Alle beboere i eiendommer plikter å sørge for orden og ro i sin bolig og i tilhørende fellesområder, og ikke opptre på en måte som er til skade eller sjenanse for eiendommen eller øvrige brukere. Beboerne plikter også å sørge for at besøkende opptrer på samme måte.

Stillhet
- Det skal være nattero i eiendomen mellom kl. 23:00 og 07:00
- Støyende arbeid som boring, banking og lignende skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100. I helg og på helligdager er støyende arbeid kun tillatt etter særskilt samtykke fra naboer, og skal uansett ikke forekomme etter kl. 1700.
- Selskap eller annen aktivitet som vil medføre mer støy enn normalt etter kl 23, skal varsles til naboer i god tid på forhånd.

Fellesområder
- Kun ski kan oppbevares i kjellerrommet der strømskapet står.
- Sykler og barnevogner kan sesonglagres i vaskerom i kjeller.

Trapperom
- Hovedtrappa i Vidars gate 9b er klassifisert som rømningsvei og skal ikke brukes som lagringsplass.
- Baktrappa i Vidars gate 9b er klassifisert som rømningsvei og skal ikke brukes som lagringsplass.
- Alle beboere i Vidars gate 9b skal selv sørge for at det ikke oppbevares noe utenfor egen dør, på repos mellom etasjene eller på kjellerrepos.
- Tørking av sko, paraplyer eller lignende skal ikke forekomme på reposene grunnet brannsikkerhet.
- Det er tillatt å ha et skoskap/oppbevaringsskap i metall fastmontert på veggen mot egen leilighet i baktrapp. (maks størrelse: bredde: 70cm, dybde 20cm, høyde 180cm)

Oppgang
- Det er ikke tillatt å ha sykler stående i oppgangen.
- Beboerne bees begrense antall barnevogner i oppgangen.
- Beboerne er ansvarlig for vask av trappeoppgangen. Trappeoppgangen skal vaskes hver uke etter fastsatt tur og orden.

Kildesortering
- Sortert avfall skal legges i tilhørende container i bakgård. Påse at lokket går igjen for å hindre at skadedyr som fugler eller rotter forsyner seg og sprer søppelet utover.
- Er alle containerne fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige container.
- Større gjenstander som pappesker, avfall fra oppussing o.l. plikter beboerne å frakte vekk selv.

Post og aviser
- Aviser og reklame på dørmatter skal straks tas inn. Om man er bortreist må dette settes til andre.
- Reklame/post i postkasser skal ikke legges i inngangsparti, og er beboers eget ansvar å fjerne.

Skilting av leilighet m.m.
- Av sikkerhetshensyn (brann e.l.) er beboer forpliktet til å skilte egen utgangsdør med navn.
- Det er ønskelig at alle skiltene på postkassene er like. Postkasseskilt fåes ved henvendelse til styret.

Dugnad
- Hver leilighet skal stille minst én person på dugnad, evt ved fravær gjøre arbeid før eller etter bestemt dugnadsdato.

Dyrehold
- Det må søkes tillatelse fra styret til å holde husdyr.
- Dyr må absolutt ikke luftes i bakgård.

Røyking
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesareal, som f.eks. oppgang, kjeller og baktrapp.

Styrets adgang til besiktigelse
- Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en leilighet, dersom det kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

GROVE ELLER GJENTATTE BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE KAN MEDFØRE OPPSIGELSE.

Oslo, 01.10.2018
Styret/ Vidarsgt 9 B AS

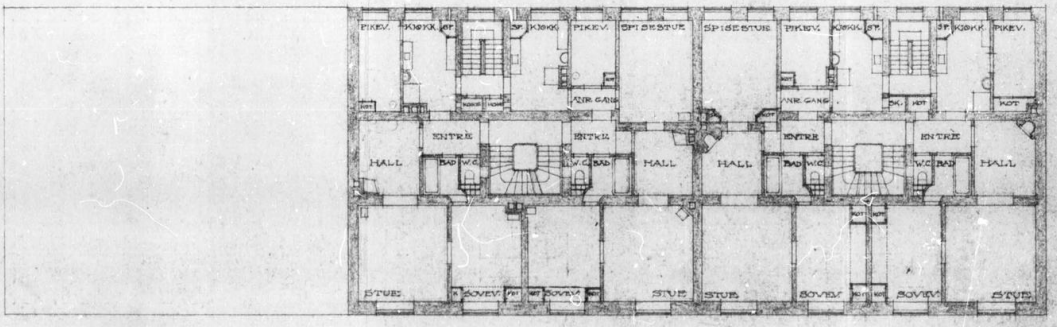
BYGGESELSKAPET VIDARS GATE NR 9 a-c-b PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETASJE M=1/100

EL-NR. 6

OSLO, MARS 1928

G. ROED HENRIKSEN
W. K. EGGEN PROP
ARKITEKTER.

BLÅKOPIERT - 19 X



VIDARS GATE. NR 11 NR 9B NR 9A

Bl. 25
13/9-28

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Set AS
Deichmansgate 10, B
0178 Oslo

Kopi til:
Marit Wikstrøm, Vidars gate 9 B, 0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.12.2021
	202105189 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	VIDARS GATE 9B	Eiendom:	217/454
Tiltakshaver:	Marit Wikstrøm	Søker:	SET AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vidars gate 9B - H0402

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for om utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran og branntetting i forbindelse med rehabilitering av bad, mottatt 01.12.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MOVE CONSULTANCY AS
Stålfjæra 9
0975 OSLO

Dato: 29.06.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201614896-5 Saksbeh.: Thikra Shuber Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VIDARS GATE 9B	Eiendom:	217/454/0/0
Tiltakshaver:	VIDARSG 9 B AS	Adresse:	Postboks 2646 Sollli, 0203 OSLO
Søker:	MOVE CONSULTANCY AS	Adresse:	Stålfjæra 9, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vidars gate 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av heis, mottatt 18.06.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2017 av:

Thikra Shuber - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
VIDARSG 9 B AS, Postboks 2646 Sollli, 0203 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Longva Arkitekter AS
Postboks 5939 Majorstua
0308 OSLO

Dato: 06.06.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200911676-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 9B	Eiendom:	217/454/0/0
Tiltakshaver:	Vidars gate 9 B AS c/o Alexander Gillebo	Adresse:	Vidars gate 9 B, 0452 OSLO
Søker:	Longva Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 5939 Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 9 B

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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 med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.06.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til:
Vidars gate 9 B AS c/o Alexander Gillebo, Vidars gate 9 B, 0452 OSLO,
alexander.gillebo@akersolutions.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bonum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407452-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 01.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 9B	Eiendom:	217/454/0/0
Tiltakshaver:	Kristian Mathisen	Adresse:	Vidars gate 9 B, 0452 OSLO
Søker:	Bonum AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 9 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.07.2014.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.08.2014 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Kristian Mathisen, Vidars gate 9 B, 0452 OSLO, kristianbmathisen@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 26.01.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201516382-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 9B	Eiendom:	217/454/0/0
Tiltakshaver:	Mads Tørklep	Adresse:	Vidars gate 9 B, 0452 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vidars gate 9 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

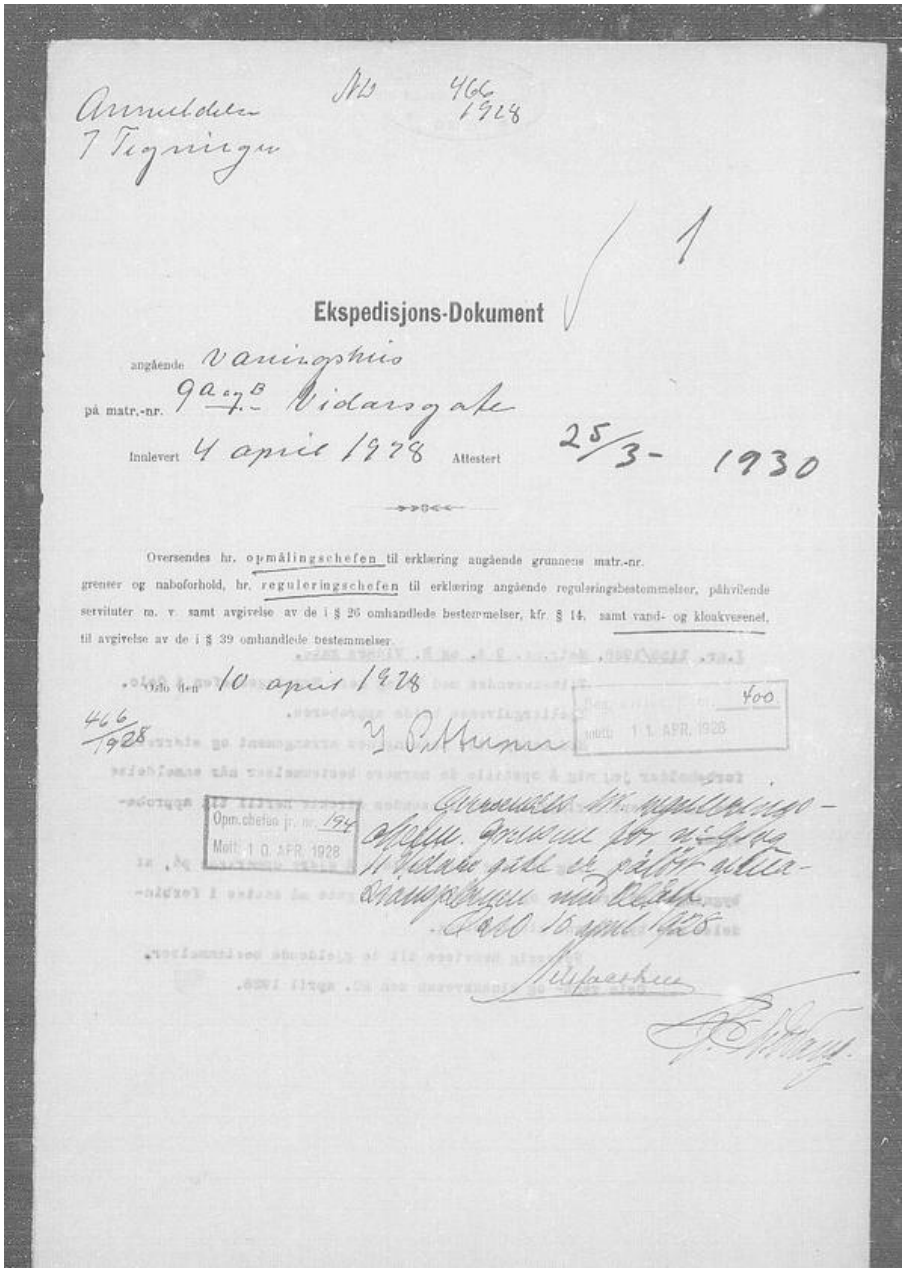
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Mads Tørklep, Vidars gate 9 B, 0452 OSLO, mads.torklep@p4.no



Anmeldelse
I Tegningen

№ 466/1928

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaninghus

på matr.-nr. 9a 7b Vidarsgate

Innlevert 4 april 1928 Attestert 25/3- 1930

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

Oslo den 10 april 1928

466/1928

Y Pettersen

400

Mottt. 11. APR. 1928

Opm.chefen jr. m. 194

Mott. 10. APR. 1928

Oversendes hr. reguleringsopsyn. Bemerk at vi ikke har vedtatt gate- eller bygningslinjer med dette sted.

Oslo 10 april 1928

Kr. Paasche

J. Bjørnstad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

R21 Arkitekter AS
Rådhusgata 21
0158 OSLO

Dato: 07.07.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201401933-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tine Halland Aasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 9B	Eiendom:	217/454/0/0
Tiltakshaver:	Alexander Gillebo	Adresse:	Vidars gate 9 B, 0452 OSLO
Søker:	R21 Arkitekter AS	Adresse:	Rådhusgata 21, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Vidars gate 9 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging - bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 04.07.2016.

Du 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 201401933			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-0101	13.12.2013	1/17
Fasade mot Vidars gate	A-304	09.12.2013	1/32
Fasade vest	A-802	09.12.2013	1/34
Plan for kjeller	A-010	18.06.2014	4/3
Snitt A-A	A-201	26.01.2015	7/11
Snitt B-B	A-202	26.01.2015	7/12
Plan tak			14/5
Fasade øst			14/6
Diagram fasadestruktur			14/7
Plan 7 etasje	A-017	22.10.2015	16/2
Plan 6	A-016	29.06.2015	17/2

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

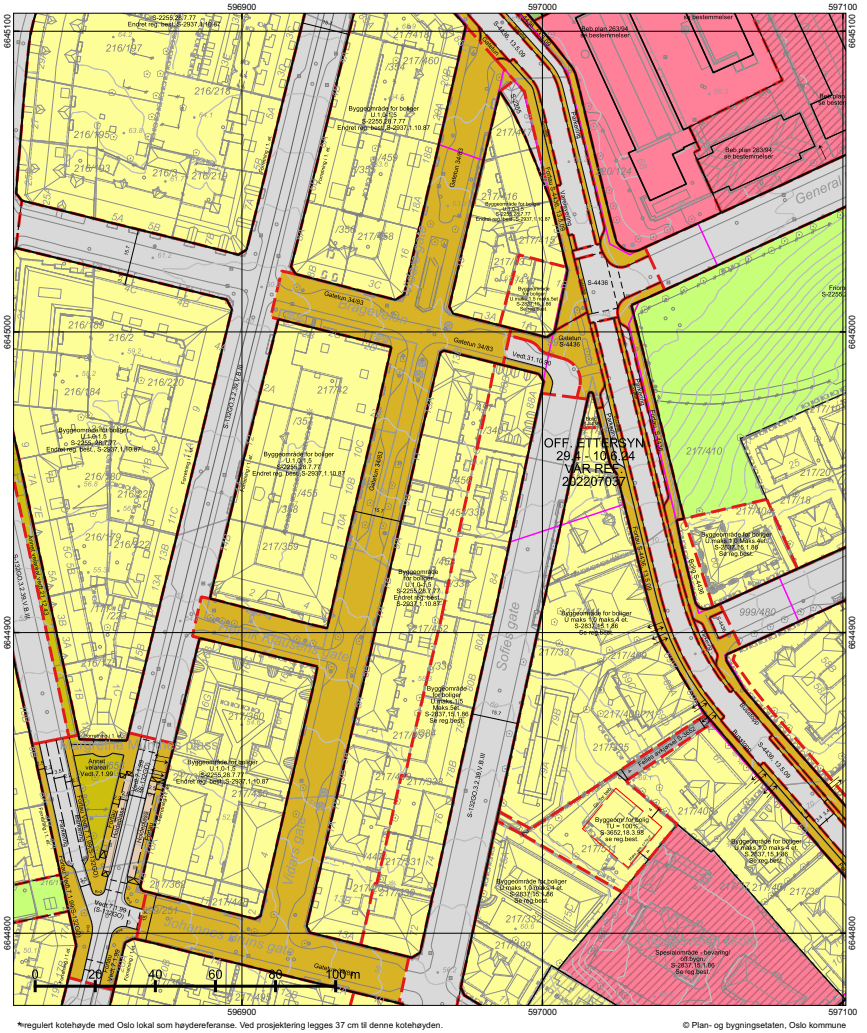
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2016 av:

Tine Halland Aasen - Saksbehandler
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Alexander Gillebo, Vidars gate 9 B, 0452 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

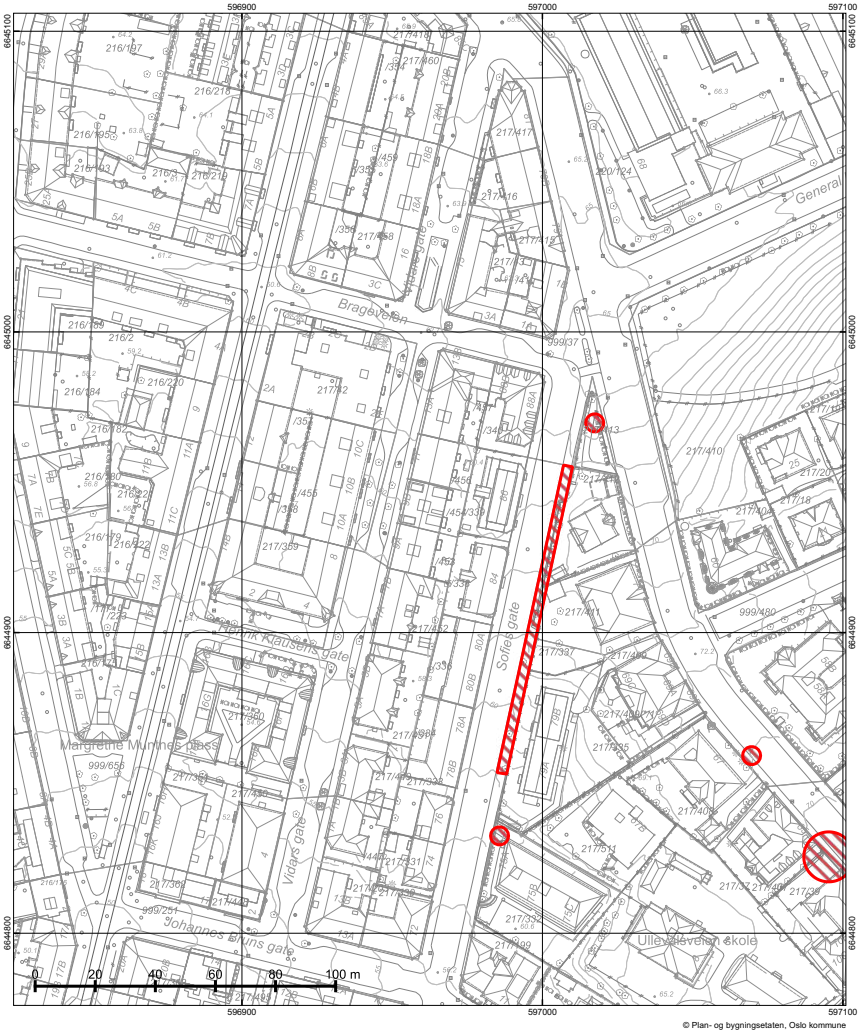
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328246/ 86508598
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: VIDARS GATE 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/454

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

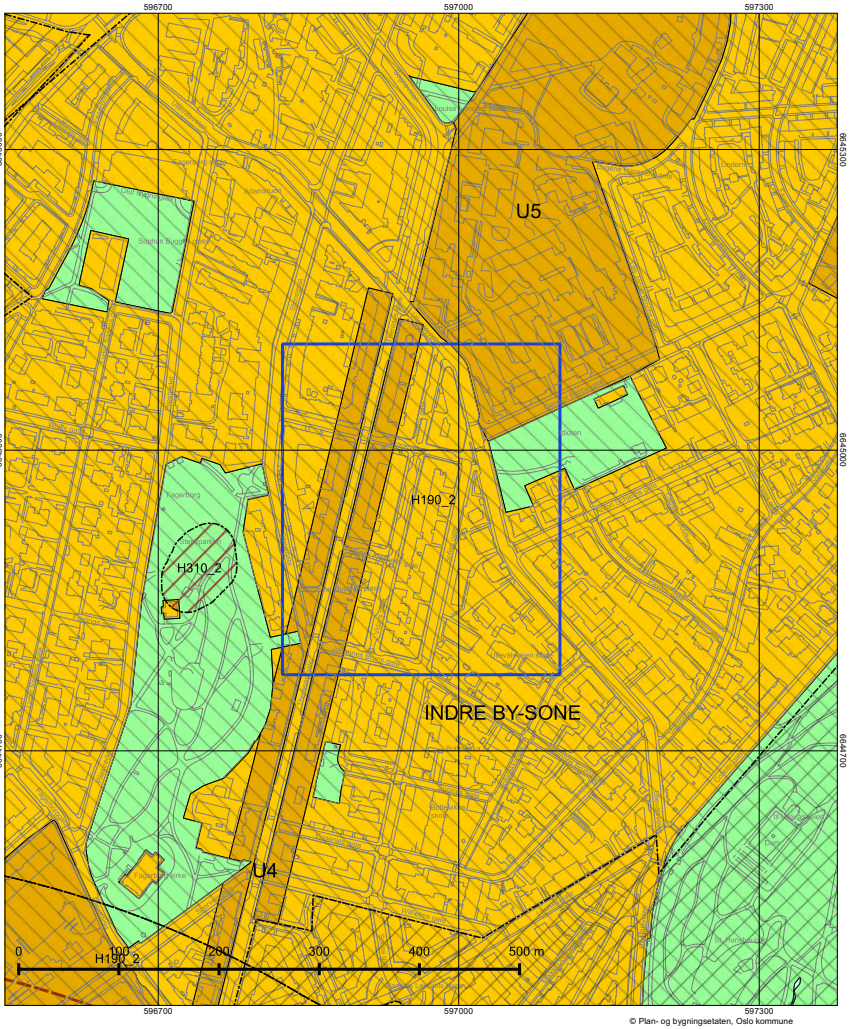
Dato: 27.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328246/ 86508598
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: VIDARS GATE 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/454

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



Oslo

Dato: 27.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328246/86508598
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 36-0168/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vidars gate 9B 0452 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 454 (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