NORDVIK

Vidars gate 18B

1 soverom | 59 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Vidars gate 18B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Vedlegg
65	Andre vedlegg
161	Nabolagsprofil
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2(3)R med vestvendt balkong - Peis -
Takhøyde opptil 2,86 m - Rolig og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**6 000,-**
Totalpris	**6 578 669,-**
Fellesgjeld	**72 669,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 739,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

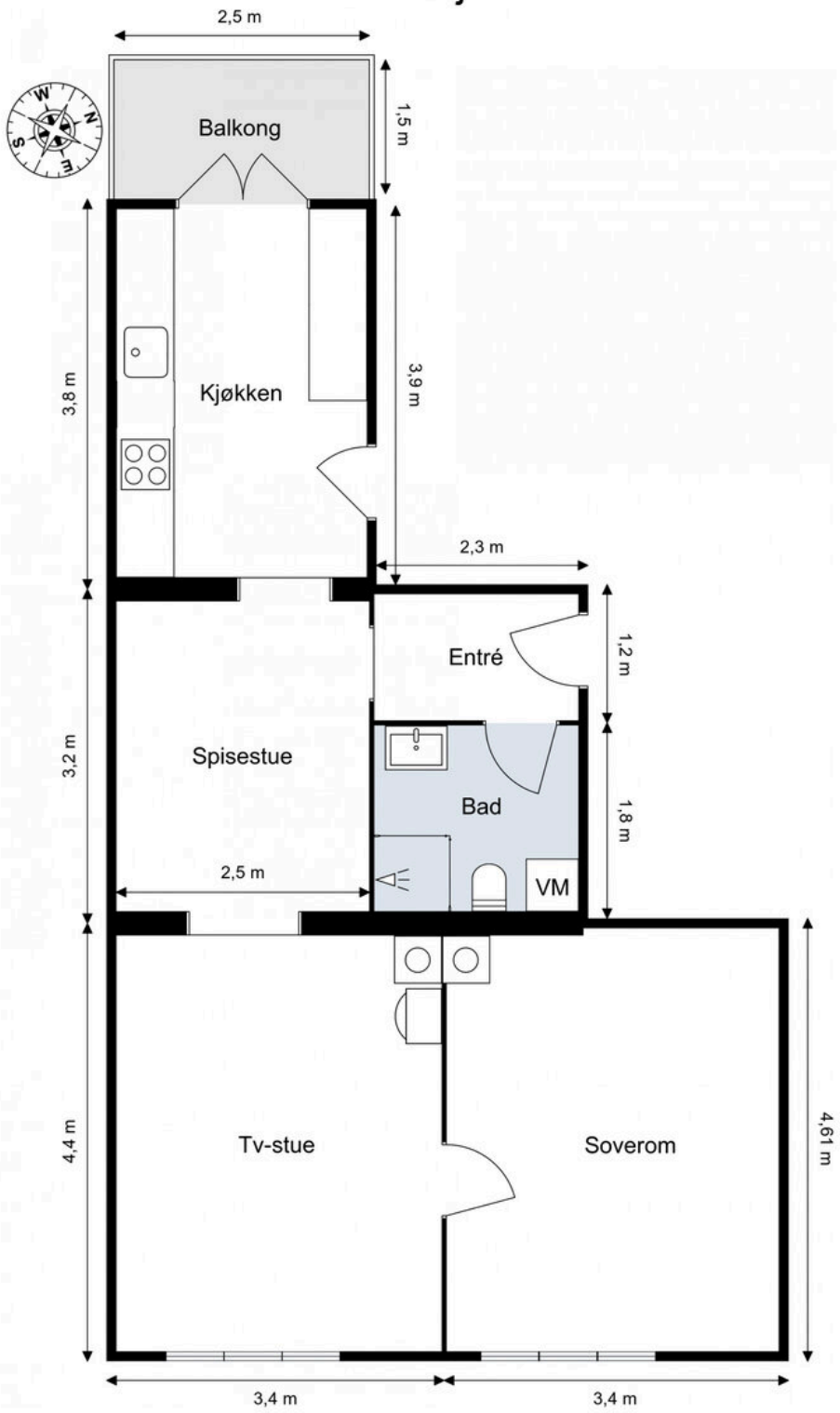
Velkommen til Vidars gate 18B! En lys og tiltalende 2(3)-roms leilighet på Adamstuen! Gjennomgående og delikat er noen ord som beskriver denne lekre leiligheten beliggende i byggets 3.etasje. Leiligheten oser av sjarm og trivsel med sin gode planløsning. Teglsteinsveggen i spisestuen er godt bevart og setter et unikt preg på leiligheten. Videre kan leiligheten friste med vestvendt balkong vendt mot indre bakgård med ettermiddagsol!

Kort om:
*Vestvendt balkong på ca. 4 kvm
*Ettermiddagssol
*Peis
*Gjennomgående planløsning
*Takhøyde på opptil 2,86 meter
*Mulighet for ekstra soverom
*Bod i kjeller og på loft
*Attraktiv og rolig beliggenhet i blindgate
*Nærhet til "alt"

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Vidars gate 18 B, 0452 Oslo
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
















aristide
BRUANT
dans
















sabor





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0421/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Øyvind Kranmo

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
72 669,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 572 670,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 000,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
5 000,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 578 670,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 588 170,- (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
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, spisestue, og tv-stue
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
- En kjellerbod på ca. 6 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.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, bad, kjøkken, soverom, spisestue og TV-stue.

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med plass til sko og yttertøy, samt praktiske fliser på gulvet. Herfra er det adkomst til spisestuen og badet.

Stue:
Leiligheten har to stuer på rad, som i dag brukes som TV-stue og spisestue. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og byr blant annet på en flott og fremhevet

teglsteinsvegg. Her er det god plass til et større spisebord med tilhørende stoler. Spisestuen mottar rikelig med lys fra både kjøkkenet og stuen. Hovedstuen har en god planløsning med plass til sofaseksjon og TV-benk. Store vindusflater og god takhøyde gir en luftig romfølelse. I stuen er det også en hyggelig peisovn.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken med hvite, profilerte fronter. Her får du rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap, samt god arbeidsflate på en flott heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og kjøl-/fryseskap. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter.
Fra kjøkkenet er det utgang til leilighetens flotte balkong. Denne vender mot vest og er på ca. 4 kvm. Balkongen er også mot en rolig bakgård og har plass til et kafésett og grill.

Soverom:
Leiligheten har et stort soverom i tilknytning til stuen. Her er det god plass til både dobbeltseng og nattbord, samt stort garderobeskap som sørger for rikelig med oppbevaring. Et stort vindu sørger for en lys atmosfære. Soverommet vender ut mot Vidars gate, som er en svært rolig blindgate.

Bad:
Leiligheten har et delikat, flislagt bad med lyse fliser på gulv og vegger, samt lekre mosaikkfliser i dusjsonen. Innredningen består av vegghengt toalett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Innfelte downlights i taket gir god belysning. Badet har opplegg og god plass til vaskemaskin. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet samt elektrisk vifte.

Bod:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 6 kvm, samt en bod på loft med gulvflate målt til ca. 7 kvm.

Innvendige overflater:
Tak - Malt betong. Malte plater med innfelte downlights på bad.
Vegger - Malt betong. Fliser på bad.
Gulv - Laminat. Fliser med varmekabler på bad.

Takhøyden ble målt til 2,86 meter i entréen og 2,7 meter i spisestuen.

Standard
TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/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.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom kjøkken. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
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.

3. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/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.

3. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres bom (hulrom) under fliser på flislagt gulv. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Ved forverring av bom (hulrom) bør det gjøres tiltak.

3. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
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. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og

fuktskader.

3. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. etasje - kjøkken - Avtrekk
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannledninger
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.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

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

TGIU
Pipe og ildsted
Mursteinspipe. Peisovn.

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

3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2021:
- Maling av tak i stue, spisestue og soverom. Utført av selger.
- Maling av lister i samtlige rom (unntatt bad). Utført av selger.
- Lamper i tak i stue og spisestue. Utført av Torpa El-installasjon AS.
- Ny gummiring i vaskemaskin. Utført av LG Electronics Nordics.

2022:
- Ny induksjonstopp på kjøkken. Utført av Hvitevareteknikk AS.

2023:
- Maling av vegger på soverom. Utført av selger.
- Pussing, maling og oljing av kjøkkenplate. Utført av selger.

2024:
- Påfyll mellom murstein i spisestue. Utført av selger.

2025:
- Treolje balkonggulv. Utført av selger.
- Ny våtromsfug på dusjgulv. Utført av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. februar 2021

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere tilstandsrapport viser: Nye overflater og nytt sanitærutstyr på bad i 2007.

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: - 1995: Hel utskifting av tak med ny papp, lekter og takstein. Snøfangere montert. Nye beslag rundt piper og alle gjennomføringer i tak og rundt takoverlys. Nye takrenner og nedløpsrør. - 2017: Ny balkong i regi av aksjelag - 2019: Vedlikehold utført av firma leid inn av aksjelaget, utvendig tak og fasade. - 2019: Reparasjon av piper utvendig, maling av vinduer begge sider Gamlebyen Blikk pipereparasjoner, Malermester Jens Petter Lunde maling

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2022: Festet ny list over dreneringspapp

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av "Fagerborg Installasjon" i april 2026: - Byttet ut gamle lysrør i kjeller - Byttet gamle lyskilder på loftet - Fjerning av gamle el-installasjoner som ikke var i bruk - Rengjøring og vedlikehold av felles sikringsskap Oppgradering av jording og overspenningsvern m.m

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? April 2026

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: 2002: Utbedring avløpsrør fra gården til kommunal kloakkledning, graving i Vidarsgate. Stein Solseth/Gravco(?)

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vedlikeholdsarbeider og tilstandskontroller i AS Vidarsgate 18 Oversikt per august 2022

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 BOLIG 2020, Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Skal installeres fibernett i juli 2026

Tilleggsopplysninger:
- Oppvaskmaskin har fått en skade på hengslet. Fungerer fremdeles, men bør skiftes ut.
- Plastbeskyttelse til én av pærene under komfyr-vifte ødelagt og måtte kastes. Er dekket til for å unngå oppsamling av fett.
- Noen dører henger litt, trolig grunnet alder og vekt på dører
- Lite hakk i integrert kjøleskapsdør (årsak usikker)
- Slitasje på gulv og dørkarmer (normalt bruk
- Skade på list i spisestue grunnet flytting av knag
- Noen sprekker i tak
- Skuff skap soverom mangler skru
- Kontakter ikke jordet

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

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

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bygård bygget i 1921. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1988.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2017.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

- Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at balkongen er fra 2017.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på bad.
Peisovn plassert i TV-stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 875 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 739,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, trappevask m.m.

Herav:
Trappevask: 184,00
Felleskostnader: 4 393,00
Internett: 162,00

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 594 259,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 377 035,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
AS Vidarsgate 18 er et aksjeselskap med 16 leiligheter og et næringslokale. Gården ble oppført i 1929 og har en miks av to-, tre- og fireroms leiligheter. I aksjelaget er det et godt og sosialt naboskap. Her har de bakgårdssalg, julegrantenning og hyggelige dugnader. Beboerne i gården er en blanding fra 1- 80 år og det er svært stille og rolig.

Boligselskapet har avtale med leverandør som vasker matter ved inngangsparti. Det estimeres årlig beløp for tjenesten.
Boligselskapet har avtale med leverandør som vasker trapper. Det estimeres årlig beløp for tjenesten.
boligselskapet har en utfyllende rapport med anbefalte tiltak/vedlikehold i årene framover. Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

På spørsmål om det er planlagt økning i felleskostnader eller fellesgjeld, svarer styret følgende på mail 15. april 2026:
Nei, per i dag er det ikke planlagt låneopptak. Felleskostnader justeres jevnlig i takt med prisstigning. Inneværende år har vi ikke økt felleskostnadene, og det vurderes fortløpende. Av vedlikeholdsprosjekter pågår nå betydelige brannsikringstiltak, og i april oppgraderer vi felles el-anlegg. Dette arbeidet dekkes av aksjelagets oppsparte midler. Ellers gjennomfører aksjelaget løpende vilkår.

Tidligere vedlikeholdsarbeider:
2013 - Reparasjon av råte- og muggsoppskader næringslokale. Entrepenør Jan Hellum/J.Hell Ltd.
2014 - Reparasjon av fuktskader i næringslokaler i underetasje mot gaten fullført. Coor Service
2015 - Reparasjon av inngangsdør oppgang B, (GlassTeam AS) rep av dør mot sluse, lås i oppgang B. Certego (tidl.Låsgruppen)
2016 - Inspeksjon av piper – Rednings- brann- og feieretaten, Oslo Kommune
2016 - Nye lysarmaturer med LED-lys i kjøkkentrapper oppg A og B (Torpa El-Installasjon, Oslo)
2016 - Brannslukningsapparater inspisert 6.juni 2016
2016 - Nye dørhengsler på dør til sluse mot bakgård. GlassTeam AS
2016 - Nye lysarmaturer over utgangsdører i bakgård og i sluse inn til bakgård. Nye lysarmaturer i 4 kjellerboder ved målerskap. Nye lysrørarmaturer i kjellergang. Nytt lysrørarmatur i redskapsbod kjeller. Torpa El-Installasjon.
2016 - Sikring av piper over tak. I Høyden.
2017 - Bygging av balkonger mot bakgård. Balkongteam AS
2017 - Kontroll av sikring av piper. I Høyden
2017 - Ventilasjonsvifte i kjeller – Torpas El-installasjon, nye nettingvegger kjellerboder – Henning Olsen.
2018 - Ny strømforsyning porttelefoner. Portelefoner AS
2019 - Reparasjon av piper utvendig, maling av vinduer begge sider Gamlebyen Blikk pipereparasjoner, Malermester Jens Petter Lunde maling vinduer forside og bakside.
2019 - Nye inngangsdører mot bakgården – Sentrum Bygg
2020 - Utskifting avløpsrør kjøkken leilighet oppg B 1.et.t.h.
2020 - Maling av hovedoppganger oppg A og B Malermester Widar Lund
2021 - Nye låsesylindere dører hovedinngang A og B - Lås og Nøkkel
2021 - Utskifting avløpsrør og vannrør leilighet opp B 3.et.t.h.
2022 - Reparasjon av callinganlegg i 18 B – Porttelefon service AS
2022 - Rørfornying fra kloakkum i kjeller ut mot kommunal rørledning. Lekkasjeteknikk og Olimb
2022 - Reparasjon av soilrør i kjellerboden til V18 A, 3. et. Til høyre. Lekkasjeteknikk
2022 - Nytt sentrallåssystem i alle fellesdører + OBOSnøkkel med appstyring på oppgangsdørene. OBOS v/Oslo Låsservice
2022 - Festet ny list over dreneringspapp
2023 - Ny kabel i kjeller for å få konstant strøm til utestikk. Installerte samt en 2pol bryter ved taket i sykkel rom for å kunne skru av og på ute stikk.
2023 - Ny utelampe over syklene i bakgård.
2023 - Vedlikeholdsspyling av avløpsanlegget i bygget. Belegg og avleiringer opparbeidet over tid fjernet.
2023 - Nye heller foran deler av inngangspartiene og oppmuring av nedgang til næringsseksjon.
2023 - Alle lamper i oppgang skiftet. Erstattet med sensorarmaturer.
2024 - Innhenting av brannteknisk tilstandsvurdering av bygården.
2024 - Montert fem nye beslag på brannmuravslutningen mot Vidarsgt 20. Forebygge mot snø - og isras.
2024 - Oppgradert etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje til brannklasse E160, montert 2 branndører mellom trapperom-loft, 2 branndører mellom trapperom-kjeller, og 1 mellom næringslokale og kjeller, alle dører i brannklasse A60sa, kledd inn bærende stål i kjeller med 15 mm branngips, samt levert 3 stk. Håndslukkere til kjeller + loft + etterlysende skilt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av aksjelagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. 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 72 669,-pr. 15.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208431447
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 1 333 032,00
Innfrielsesdato: 30.11.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Boligselskapet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en aksjeeier ikke betaler sine felleskostnader, må boligselskapet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andel av fellesgjeld:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208431447
Restsaldo: 72 669,71
Kapitalkostnader: 611,98
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 40 321,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kroner 127 001 ,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 137 651,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Styret i AS Vidarsgate 18 krever at de nye eierne underskriver på leiekontrakt, vedtekter og husordensregler før innflytting. Vi godtar ikke innflytting før disse formalitetene er på plass.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er pliktig dugnad 2 ganger i året, eller når styret finner det nødvendig. De som ikke deltar blir ilagt et gebyr. Eldre over 70-75 år er unntatt.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold skal godkjennes av styret.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP408029.8.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 558 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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et rolig, men sentralt og populært område på Adamstuen/Bislett, like ved Stensparken og Thereses gate. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor har Åpent Bakeri bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

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

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

rikt utvalg av kaféer, restauranter, vinbarer og nisjebutikker.

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

For den treningsglade er det kort vei til flere treningssentre, blant annet EVO Adamstuen, Fresh Fitness Ullevål, SATS Fagerborg og Fresh Fitness Majorstuen. Området byr også på flere flotte grøntområder som Stensparken, Sophus Bugges plass, Idioten og St. Hanshaugen park. Her ligger alt til rette for avslappende dager i solen med piknik og soling, eller en joggetur i grønne omgivelser. Det er også kort vei til Bislett stadion og Bislett bad, som gir gode muligheter for både trening og bading.

Boligen har en sentral plassering med gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner som Tannlegehøyskolen, OsloMet og Universitetet i Oslo på Blindern. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg til BI i Nydalen og øvrige studiesteder.

Området har svært gode transportmuligheter med kort vei til trikk 17 og 18, som raskt tar deg til sentrum, Oslo S og Grünerløkka. Busslinjene 20 og 21 gir enkel tilgang til Majorstuen, Frogner, St. Hanshaugen og Aker Brygge. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer du raskt til både Frognerseteren og Sognsvann.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1927. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 17.01.2018.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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.

Pågående byggesaker i området:
Brageveien 3 A - bruksendring fra næring til bolig
Saksnummer: 2026/01163 - Byggesak
Mottatt sak: 02.02.2026
Status: Under behandling

Ullevålsveien 68 - oppgradering og ombygging av administrasjonsbygningen - Bygg 5
Saksnummer: 2026/03485 - Byggesak
Mottatt sak: 26.03.2026
Status: Under behandling

Ullevålsveien 68 - midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse - 6, 7, 8
Saksnummer: 2025/08651 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Ullevålsveien 68 - midlertidig bruksendring til servering og utadrettet næring - Bygg 23
Saksnummer: 2026/01615 - Byggesak
Mottatt sak: 12.02.2026
Status: Under behandling

Ullevålsveien 68 - oppføring av skilt på fasader
Saksnummer: 2025/03999 - Byggesak
Mottatt sak: 27.08.2025
Status: Under behandling

Stensgata 26 A og B - bruksendring loft og fasadeendring
Saksnummer: 2025/23073 - Byggesak
Mottatt sak: 15.12.2025
Status: Under behandling

Ullevålsveien 82 A - oppføring av balkong
Saksnummer: 2026/03045 - Byggesak
Mottatt sak: 17.03.2026
Status: Under behandling

Ullevålsveien 72 - midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse - 13 A, 14 H, 14 S, 15, 22 A, 22 B, 22 C
Saksnummer: 2025/08613 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Ullevålsveien 72 - bruksendring av bygg 16 til danseskole
Saksnummer: 2026/04785 - Byggesak
Mottatt sak: 28.04.2026
Status: Under behandling

Ullevålsveien 72 - bruksendring til galleri, atelier og kontor - Bygg 10 og 12

Saksnummer: 2025/16805 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Status: Under behandling

Ullevålsveien 72 - midlertidig bruksendring fra undervisning til lager - Bygg 9
Saksnummer: 2025/21001 - Byggesak
Status: Under behandling

Pågående plansak:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Dialogfase - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 09.05.2022
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=20220703

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

01.12.1925 - Dokumentnr: 900842 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 77B - UTGÅTT

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 215,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

Megler
Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Vidars gate 18B , 0452 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 459

Aksjenummer 96-103

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1392 **Referansenummer:** OI5629

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1921. 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.

Oppgraderinger og vedlikehold:

- Maling av tak i stue, spisestue og soverom - utført 2021 av selger
- Maling av lister i samtlige rom (unntatt bad) - utført 2021 av selger
- Lamper i tak stue og spisestue - utført 2021 av Torpa El-installasjon AS
- Ny gummiring i vaskemaskin - utført 2021 av LG Electronics Nordics
- Ny induksjonstopp på kjøkken - utført 2022 av Hvitevareteknikk AS
- Maling av vegger på soverom - utført 2023 av selger
- Pussing, maling og oljing av kjøkkenplate - utført 2023 av selger.
- Treolje balkonggulv - utført 2025 av selger
- Ny våtromsfug på dusjgulv.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

- Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at balkongen er fra 2017.

Bygård bygget i 1921. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,86 m og i spisestue til: 2,70 m.

- Det registreres noe bom (hulrom) under en av flisene i entré, samt enkelte bruksmerker på gulvoverflater. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

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, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er oppgradert med nye fliser i 2007. Støp på gulv og sluk er fra ca. 2000 ihht. informasjon fra prospekt hentet fra Eiendomsverdi. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det er satt inn ny induksjonstopp i 2022. Arbeider utført av Hvitevareteknikk AS.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i tv-stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

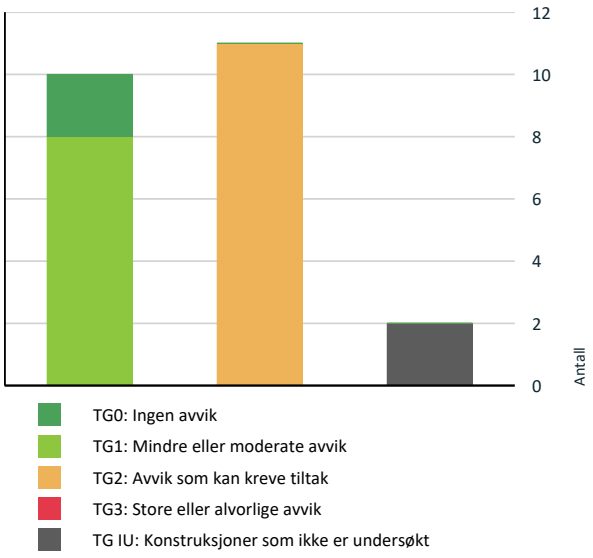
Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1921

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1988.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

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

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédører.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt overbygget balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

- Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at balkongen er fra 2017.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1921. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,86 m og i spisestue til: 2,70 m.

- Det registreres noe bom (hulrom) under en av flisene i entré, samt enkelte bruksmerker på gulvoverflater. Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

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.

Avviket er målt gjennom kjøkken. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

TG 0 Radon

Beskrivelse

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe. Peisovn.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innerdører med omramming.

- Innvendige dører bærer preg av alder med enkelte bruksmerker. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i tv-stuen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, Elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er oppgradert med nye fliser i 2007. Støp på gulv og sluk er fra ca. 2000 ihht. informasjon fra prospekt hentet fra Eiendomsverdi. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. 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.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er avvik:

Det registreres bom (hulrom) under fliser på flislagt gulv. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Ved forverring av bom (hulrom) bør det gjøres tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

- Det registreres noe avskalling i skuffen på servantinnredning. Dette anses som mindre avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at det er satt inn ny induksjonstopp i 2022. Arbeider utført av Hvitevareteknikk AS.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. 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 avløpsledninger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lluftespalter i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montert 1 lampe i spisestue og 1 i tv-stue. Arbeider er utført av Torpa El-installasjon AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

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

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

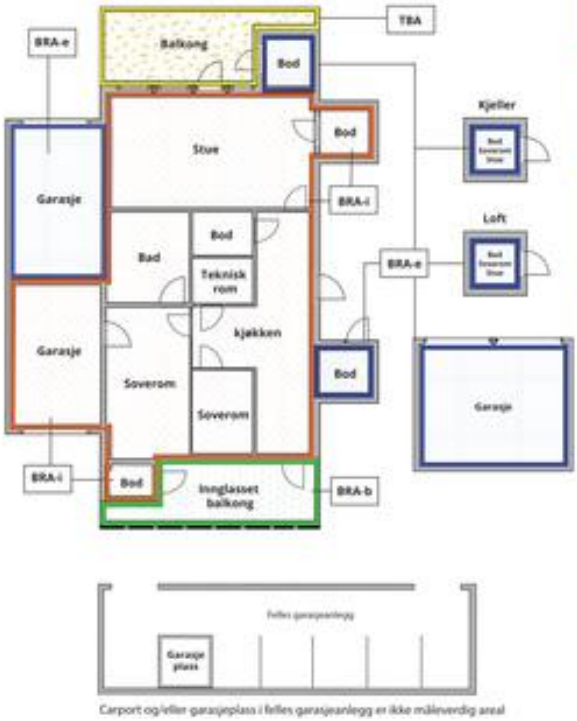
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		1		1		6	7
3. etasje	59			59	4		59
Kjeller		6		6			6
SUM	**59**	**7**			**4**	**6**	**72**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
- En kjellerbod på ca. 6 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Øyvind Kranmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	459		0	558.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vidars gate 18B, 0452 OSLO

Hjemmelshaver
As Vidarsgate 18, Org.nr: 830889892

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
830889892			Øyvind R. Elind Kranmo

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
96-103

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
Plantegninger	21.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øyvind R Elind Kranmo	9578-5999-4-3430263	2026-05-11 22:23:02

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
11. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0421/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vidars gate 18B, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Øyvind Kranmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. februar 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: 0417161
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Tidligere tilstandsrapport viser: Nye overflater og nytt sanitærutstyr på bad i 2007.

---

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: - 1995: Hel utskifting av tak med ny papp, lekter og takstein. Snøfangere montert. Nye beslag rundt piper og alle gjennomføringer i tak og rundt takoverlys. Nye takrenner og nedløpsrør. - 2017: Ny balkong i regi av aksjelag - 2019: Vedlikehold utført av firma leid inn av aksjelaget, utvendig tak og fasade. - 2019: Reparasjon av piper utvendig, maling av vinduer begge sider Gamlebyen Blikk pipereparasjoner, Malermester Jens Petter Lunde maling

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2022: Festet ny list over dreneringspapp

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av "Fagerborg Installasjon" i april 2026: - Byttet ut gamle lysrør i kjeller - Byttet gamle lyskilder på loftet - Fjerning av gamle el-installasjoner som ikke var i bruk - Rengjøring og vedlikehold av felles sikringsskap Oppgradering av jording og overspenningsvern m.m

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? April 2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2002: Utbedring avløpsrør fra gården til kommunal kloakkledning, graving i Vidarsgate. Stein Solseth/Gravco(?)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: Vedlikeholdsarbeider og tilstandskontroller i AS Vidarsgate 18 Oversikt per august 2022

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 BOLIG 2020, Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

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?

Ja

Beskriv: Skal installeres fibernett i juli 2026

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: 36-0421/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øyvind R Elind Kranmo	**2026-05-11**

Identifikasjon

Øyvind R Elind Kranmo

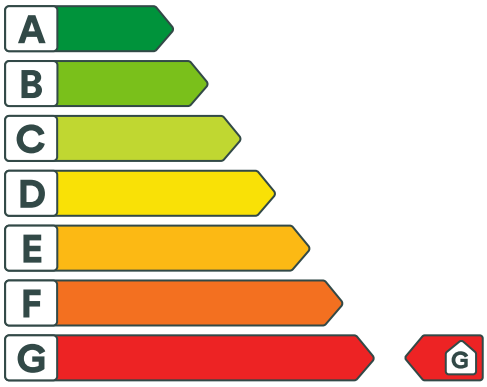
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vidars gate 18B, 0452 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294381**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80534582**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **459**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **621,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **621,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 675 kWh**



Vidars gate 18B, 0452 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0421/25 . Vår ref.: 3021-1-13 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Vidarsgate 18
Organisasjonsnr:	830889892
Aksjonær:	Kranmo, Øyvind Robert Elind
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	13
Aksjeboenhetsnumer:	00013
Adresse:	Vidars Gate 18 B, 0452 OSLO
Aksjenummer:	96-103
Gnr.	217
Bnr.	459

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP408029.8.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret i AS Vidarsgate 18 krever at de nye eierne underskriver på leiekontrakt, vedtekter og husordensregler før innflytting. Vi godtar ikke innflytting før disse formalitetene er på plass. Priser og gebyrer p.t.:Eierskiftegebyr til OBOS er kr. 5 750,-. Transportgebyr til selskapet er kr. 5 000,-.Noteringsgebyr til selskapet er kr 1 000,-. Styret har selv ansvar for aksjeeierboken, megler må kontakte styret for pantattest.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208431447
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	1 333 032,00
Innfrielsesdato:	30.11.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 4 739,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	184,00	
Felleskostnader	4 393,00	
Internett	162,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	92,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 994,-
Annen formue:	40 321 ,-
Gjeld:	73 361 ,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208431447
Restsaldo:	72 669,71
Kapitalkostnader:	611,98
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 72 669,71,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Majken Iren Svorstøl, e-post: vidarsgate-18@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3021
AS Vidarsgate 18

Velkommen til generalforsamling i AS Vidarsgate 18

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

Dato for generalforsamlingen:
21. mai 2025 kl. 18:00, hos Arne Sigurd Øverland, 3. etasje i B-oppgangen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tiltak for forbedring av internett- og TV-tjenester
8. Vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Vidarsgate 18

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Svorstøl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Arne Sigurd Øverland foreslått. Som protokollvitner ble Helle Klev og Merete Visnes Sogge foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 3021.pdf
2. Årsrapport 2024 og 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.

Sak 7

Tiltak for forbedring av internett- og TV-tjenester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å innhente fullmakt fra generalforsamlingen til å undersøke alternative løsninger for internett- og TV-tjenester i aksjelaget. Dagens avtale med Telia har vist seg å være både kostbar og utilfredsstillende. Flere beboere har rapportert om ustabilt nett, og viktige TV-kanaler som TV 2 er ikke lenger en del av grunnpakken.

På bakgrunn av dette ønsker styret å hente inn tilbud fra andre leverandører, vurdere alternative løsninger og eventuelt inngå ny avtale dersom dette vil gi bedre tjenestekvalitet og mer fordelaktige vilkår.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen gir fullmakt til å innhente tilbud og, dersom det vurderes som fordelaktig, inngå ny avtale om leveranse av internett og TV-tjenester via fibernett.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud fra aktuelle leverandører og inngå avtale om ny fibernettløsning, forutsatt at dette gir bedre kvalitet og/eller økonomiske fordeler sammenlignet med dagens avtale.

Sak 8

Vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Aksjelaget har mottatt en vedlikeholdsplan for bygningsmassen, utarbeidet som en gevinst fra Huseierne. Rapporten er laget av Torstein Rørby fra Aktiva Takst.

Styret vil gi en overordnet presentasjon av rapporten på generalforsamlingen. Vedlikeholdsplanen vil benyttes som et verktøy i det videre arbeidet med å vurdere og prioritere framtidige vedlikeholdstiltak.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen tar vedlikeholdsplanen til orientering.

Vedlegg
3. AS_Vidarsgate_18_endelig_rapport.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer for kommende, ny periode for 2025/2026.

Roller og kandidater

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

- Majken Svorstøl

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

- Arne Sigurd Øverland
- Sindre Bjørnstad

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

- Helle Klev
- Merete Visnes Sogge

AS VIDARSGATE 18
ORG.NR. 830 889 892, KUNDENR. 3021

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	940 455	882 973	0	1 034 000
Andre inntekter	3	13 000	7 000	12 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**953 455**	**889 973**	**12 000**	**1 034 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	0	0	0
Styrehonorar	5	-15 000	0	-15 000	-40 000
Regnskapsførerhonorar		-32 170	-30 550	-31 800	-33 400
Konsulenthonorar	6	-2 864	-24 441	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-359 411	-71 479	-157 000	-152 500
Forsikringer		-181 960	-165 727	-182 000	-222 000
Kommunale avgifter	8	-222 101	-198 047	-212 200	-241 000
Energi/fyring		-4 589	-7 409	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 982	-118 447	-124 000	-132 000
Andre driftskostnader	9	-50 898	-55 236	-52 700	-54 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-995 089**	**-671 335**	**-795 700**	**-896 500**
DRIFTSRESULTAT		**-41 634**	**218 638**	**-783 700**	**137 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 360	2 285	0	151
Finanskostnader	11	-87 727	-75 191	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-85 367**	**-72 906**	**0**	**151**
ÅRSRESULTAT		**-127 001**	**145 732**	**-783 700**	**137 651**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	145 732		
Fra opptjent egenkapital		-127 001	0		

AS VIDARSGATE 18
ORG.NR. 830 889 892, KUNDENR. 3021

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 592 489	2 592 489
Tomt		57 000	57 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 649 489**	**2 649 489**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		127 206	123 982
Driftskonto OBOS-banken		589 837	478 863
SUM OMLØPSMIDLER		**717 043**	**602 845**
SUM EIENDELER		**3 366 532**	**3 252 334**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	101 400	101 400
Opptjent egenkapital		1 611 857	1 738 858
SUM EGENKAPITAL		**1 713 257**	**1 840 258**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 391 638	1 222 738
Annen langsiktig gjeld		144 000	144 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 535 638**	**1 366 738**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 680	8 112
Leverandørgjeld		108 437	26 821
Påløpte renter		521	7 307
Påløpte avdrag		0	3 098
SUM KORTSIKTIG GJELD		**117 638**	**45 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 366 532**	**3 252 334**
Pantstillelse	15	1 544 000	1 444 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i AS Vidarsgate 18

Majken Svorstøl	Arne Sigurd Øverland	Sindre Bjørnstad

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	874 391
Trappevask	35 136
Kabel-TV	30 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**940 455**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Noteringsgebyr	2 000
Eierskiftegebyr	11 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 864

SUM KONSULENTHONORAR	**-2 864**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-72 987
Drift/vedlikehold VVS	-23 250
Drift/vedlikehold elektro	-22 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-485
Drift/vedlikehold brannsikring	-236 704
Kostnader dugnader	-3 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-359 411**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 465
Vann- og avløpsavgift	-123 477
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-222 101**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-41 984
Andre fremmede tjenester	-3 214
Andre kontorkostnader	-1 278
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 236
Velferdskostnader	-56
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-50 898**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	151
SUM FINANSINNTEKTER	**2 360**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-74 710
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 017
SUM FINANSKOSTNADER	**-87 727**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1929		327 000
Rehabilitering kostpris	3 058 025	
Tidligere årsavskringinger	-2 231 219	
Saldo rep. Gavl	61 120	
Saldo rep. Fortau	28 750	
Saldo Rehab. III/næringslokale	229 303	
Saldo Rehab. Balkonger	82 205	
Saldo Utbedring kloakk	270 897	
Saldo Påkostninger piper	154 530	
Saldo tidligere års rehabilitering		826 805
Balkong 2017		1 438 684
SUM BYGNINGER		**2 592 489**

Tomten ble kjøpt i 1929.
Gnr.217/bnr.459
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 101 400 fordelt på 156 aksjer à kr 650.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-1 329 330	
Nedbetalt tidligere	106 592	
Nedbetalt i år	1 222 738	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2024	-1 395 401	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 763	
		-1 391 638
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 391 638**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 391 638
TOTALT	**1 391 638**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 592 489
Tomt	57 000
TOTALT	**2 649 489**

ÅRSRAPPORT FOR 2024

STYRETS ARBEID JUNI 2024 – MAI 2025
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Leder	Majken Svorstøl	Vidars Gate 18 B
Styremedlem	Arne Sigurd Øverland	Vidars Gate 18 B
Styremedlem	Sindre Bjørnstad	Vidars Gate 18 A
Varamedlem *Varamedlem*	Helle Kjellevik Klev Merete Visnes Sogge	Vidars Gate 18 B Vidars gate 18 A

Det har i perioden vært gjennomført ni ordinære styremøter.

Styret har utført diverse oppgaver og oppgraderinger til gode for fellesskapet, herunder:

- Oslo Brannsikring har utført arbeid prioritert fra brannteknisk tilstandsvurdering fra 2024. Følgende arbeid er gjennomført: Oppgradert etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje til brannklasse E160, montert 2 branndører mellom trapperom-loft, 2 branndører mellom trapperom-kjeller, og 1 mellom næringslokale og kjeller, alle dører i brannklasse A60sa, kledd inn bærende stål i kjeller med 15 mm branngips, samt levert 3 stk. Håndslukkere til kjeller + loft + etterlysende skilt.
- Innkjøp av nye håndslukkere til alle leiligheter
- Huseierne ved takstmann Torstein Rørby har utført befaring i hele gården og utarbeidet vedlikeholdsplan på kort og litt lengre sikt. (Gevinst fra konkurranse).
- Fortsatt dialog med Brann- og redningsetaten med informasjon om tiltaksplan for 2025 samt rapport av gjennomførte tiltak.
- Forhandlinger med leverandører i forbindelse med gjennomføring av brannsikringstiltak.
- Løpende styreoppgaver, innkjøp til dugnad, kommunikasjonsoppgaver, etc.

For å etterleve Brann- og redningsetatens pålegg, blir det fortsatt nødvendig å prioritere tiltak for brannsikring for å øke brannsikkerheten i gården ytterligere i 2025/2026. Det vurderes også å ta tak i anbefalte prioriteringer fra vedlikeholdsplanen utarbeidet av Huseiernes takstmann. Et at punktene som er diskutert og meldt inn, er blant annet å sikre og tette årsaken til lekkasjene som kan komme fra glasskuplene i begge oppgangene ved særlig store mengder snøsmelting.

Styret bemerker også, som forrige styre, at rørene i gården er av eldre karakter og i en tilstand som gjør det nødvendig å vurdere behovet for oppgraderinger av fellesrørsystem i gården. Dette er en omfattende og kostbar prosess, hvor lånopptak vil være aktuelt å vurdere.

Det har i perioden ikke vært salg av leiligheter i gården. I forbindelse med salg datert rett før styrets overtagelse i juni 2024 har styret mottatt en rekke henvendelser med spørsmål om heftelser, registrering av eierskifte, notering av pant mm. Henvendelsene er løpende besvart, og informasjonen er ført inn i aksjeboken.

Basert på den økonomiske situasjonen i samfunnet og en vurdering av behovet for løpende vedlikehold, konkluderte styret med at felleskostnadene måtte økes med 10 %. Det vises til redegjørelsen av budsjettet for 2025.

Det ble gjennomført to dugnader, høst og vår, hvor det ble utført tradisjonelle dugnadsoppgaver som hagearbeid og batteribytte på brannvarslere i tillegg til noen ekstra oppgaver.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Som vedtatt på generalforsamling i 2024 ble det gjennomført omfattende brannsikringsttiltak finansiert gjennom et låneopptak. Dette har medført et avvik mellom budsjett og resultat på ca. kr 200.000. De øvrige kostnadene har vært i tråd med budsjett.

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 599 405.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 152 000 til løpende vedlikehold fremover. Det er i en eldre gård nødvendig med løpende vedlikehold av større og mindre karakter. Av større vedlikeholdsplaner, vises det til at aksjelaget er pålagt å gjennomføre brannverntiltak i gården.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en fortsatt økning av kommunale avgifter, og vi har hensyntatt dette i budsjett for 2025.

Forsikring
Premien har økt for inneværende år og vi har satt av kr 222 000 til dette formålet.

Lån
AS Vidarsgate 18 har lån i OBOS-banken AS.

Rentebetingelsene for lånet ble satt ned med virkning fra 22.04.24. Nye rentesatser: Nominell rente: 6,750 %. Effektiv rente: 7,030 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sensitivitet: Åpen

AS Vidarsgate 18 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Vidars gate 18A-B, 0452 OSLO



Vidars gate 18 A-B
0452 OSLO

Utført av:
Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby

Huseierne

Bestilt 17. des. 2024 **Påbegynt** 15. jan. 2025 **Fullført** 6. mai 2025

Innhold

AS Vidarsgate 18 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

1. Innhold
2. Om oppdraget
3. Konklusjon
4. Befaring
5. Om rapporten
6. Tidligere utførte arbeider
7. Selskapsopplysninger
8. Service- og vedlikeholdsavtaler
9. Oppsummering
10. Tiltak med høy prioritet
11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

AS Vidarsgate 18
Org.nr: 830889892
Medlemsnummer:



Adresse

Vidars gate 18A-B, 0452 OSLO
Vidars gate 18 A-B
0452 OSLO



Bestilt av

Majken Svorstøl
vidarsgate-18@styrerommet.no

Utført av

Torstein Rørby
torstein@aktivatakst.no
91886381



Konklusjon

Bygget er oppført i 1929 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringen i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra AS Vidarsgate 18 via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Vidars gate 18 A-B, 0452 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer i innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Det er avholdt en befaring: 15.01.2025. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Det lå snø og is på befarings dagen og vurderingen er gjort med denne begrensning. Følgende var tilstede: Majken Svorstøl (styreleder) fra boligselskapet. Torstein Rørby, Takstingeniører fra Aktiva Takst AS.

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

o Bygning, generelt
o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
o Yttervegger
o Dekker
o Yttertak
o Fast inventar
o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Boligselskapet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

1946: Refundamentering av grunnmur: Oppgraving og støping av pillarer i kjeller til fast fjell.

1965-70: Utskifting av vannledninger i kjeller og tilførselsledninger til leiligheter.

1988: Nye energisparende vinduer i alle leiligheter, samt baktrapper. Nye inngangsdører mot gaten og til sluse mot bakgård. Brødrene Bøckman AS, nå GlassTeam.

1993/94: Nye stigeledninger for strømforsyning til alle leiligheter. Omega Installasjon v/Tore Svendsberget. Elektrisk anlegg i gården skiftet. Nye sikringsskap i alle leiligheter, nytt hovedsikrings-og målerskap i kjeller. Nytt lysopplegg i ganger og boder i kjeller, samt i oppganger. (De fleste leiligheter fikk nytt elektrisk anlegg på beboernes egen kostnad i samme periode.) Utført av Omega Installasjon/ Tore Svendsberget.

1995: Ny puss på fasade mot bakgården. Maling av fasader på for- og bakside, inkludert vinduer, utvendig. Reparasjon og maling av balkonger.

Hel utskifting av tak med ny papp, lekter og takstein. Snøfangere montert. Nye beslag rundt piper og alle gjennomføringer i tak og rundt takoverlys. Nye takrenner og nedløpsrør.

1997: Råteskader i 1. og 2. etasje oppgang B reparert. Hultgren/Mycoteam.

1998: Inspeksjon av kjøkken og bad i alle leiligheter mht. råteskader og ventilasjonsløsninger.

1999/2001: Branninspeksjon av gården fra Brannvesenet. Råteskader i 3. og 4. etasje oppgang B reparert. Hultgren/Mycoteam. Kloakkrør mellom kjeller og kommunal kloakkledning videoinspisert.

2000: Nye, kodete låser til loftsdører fra kjøkkenoppgang.

2001: Nytt kjellergulv i en del av kjelleren ved målerskapene og bygging nye boder. Slamsuging og inspeksjon av sluk på gårdsplass.

2002: Reparasjon vannrør bad oppgang A, 2.et.t.h. Utbedring avløpsrør fra gården til kommunal kloakkledning, graving i Vidarsgate. Stein Solseth/Gravco.

2003: Ny, kodet lås ytterdør til kjøkkenoppgang A og B. Ny, kodet lås inngangsdører fra kjøkkenoppgang til kjeller, oppg A og B.

2004/2005: Oppussing av hovedoppganger, rengjøring og reparasjon av overlys i hovedoppgangene, samt ny belysning i hovedoppgangene.

2005: Oppgradering av bakgård: fuktsperre mot kjellermur, ny hellelegging og uteplass, overbygg for sykler med sykkelstativer, gresslegging, nye utemøbler etc. Stein Solseth.

2006: Bakgård: sluttjustering av hellelegging, nye dørhåndtak og beslag til inngangsdører til kjøkkenoppgang. Montering av frostsikker utevannkran. Montering av uttak for strøm. Beskyttelsesrekkverk i sluse mellom gate og bakgård og beskyttelsesplate for dørkarm i slusen.

2007: Maling av slusen. Dugnad.

2009: Riving av gamle balkonger. Oppsetting av nye balkonger av stål.

2010: Installering av branndetektorer med trådløst nettverk i hoved- og kjøkkentrapper. Nye brannsikrede dører i alle leiligheter til hovedtrapp og kjøkkentrapp. Stein Solseth. Høytrykksspyling av kloakkledninger i kjeller – to ganger. Lekkasjeteknikk v/Brodal.

2011: Reparasjon og pussing av gavlvegg mot nr. 16. Montering av manglende beslag på brannmur mot nr. 16. Montering av snøfangere på brannmurbeslag mot nr. 16 og nr. 20 ut mot gaten. Brannslukningsapparater inspisert.

august 2011. Ernst Nilsen AS. Nytt vannbrett montert mellom 1.etasje og kjeller på fasaden mot gaten. November. Jordal Blikk, v/Arnesen. Branninspeksjon av samtlige pipeløp og alle ildsteder i samtlige leiligheter, rednings-, brann og feieetaten.

2012: Reparasjon av hovedkloakkledning under kjellergulv, omfattende gravearbeider. Lekkasjeteknikk/Gravco. Videoinspeksjon av hovedkloakk under kjellergulv, grenrør til A-oppgangen og av tilknytningsledning til hovedkloakk i Vidarsgate. Videoinspeksjon av samtlige 16 pipeløp, pålegg fra myndighetene. Feie- og tilsynstjenester AS. Reparasjon av 8 pipeløp m innsetting av rustfrie stålrør, blokkering av resten. Bjørn Kristiansen. Bytting låskasse hovedør oppg B. Låsgruppen.

2013: Reparasjon av råte- og muggsoppskader næringslokale. Entrepenør Jan Hellum/J.Hell Ltd.

2014: Reparasjon av fuktskader i næringslokaler i underetasje mot gaten fullført. Coor Service.

2015: Reparasjon av inngangsdør oppgang B, (GlassTeam AS) rep av dør mot sluse, lås i oppgang B. Certego (tidl.Låsgruppen).

2016: Inspeksjon av piper – Rednings- brann- og feieretaten, Oslo Kommune. Nye lysarmaturer med LED-lys i kjøkkentrapper oppg A og B (Torpa El-Installasjon, Oslo). Brannslukningsapparater inspisert 6.juni 2016. Nye dørhengsler på dør til sluse mot bakgård. GlassTeam AS. Nye lysarmaturer over utgangsdører i bakgård og i sluse inn til bakgård. Nye lysarmaturer i 4 kjellerboder ved målerskap. Nye lysrørarmaturer i kjellergang. Nytt lysrørarmatur i redskapsbod kjeller. Torpa El-Installasjon. Sikring av piper over tak. I Høyden.

2017: Bygging av balkonger mot bakgård. Balkongteam AS. Kontroll av sikring av piper. I Høyden. Ventilasjonsvifte i kjeller – Torpas El-installasjon, nye nettingvegger kjellerboder – Henning Olsen.

2018: Ny strømforsyning porttelefoner. Portelefoner AS.

2019: Reparasjon av piper utvendig, maling av vinduer begge sider Gamlebyen Blikk pipereparasjoner, Malermester Jens Petter Lunde maling vinduer forside og bakside. Nye inngangsdører mot bakgården – Sentrum Bygg.

2020: Utskifting avløpsrør kjøkken leilighet oppg B 1.et.t.h. Maling av hovedoppganger oppg A og B Malermester Widar Lund.

2021: Nye låsesylindere dører hovedinngang A og B - Lås og Nøkkel. Utskifting avløpsrør og vannrør leilighet opp B 3.et.t.h.

2022: Reparasjon av callinganlegg i 18 B – Porttelefon service AS. Rørfornying fra kloakkum i kjeller ut mot kommunal rørledning. Lekkasjeteknikk og Olimb. Reparasjon av soilrør i kjellerboden til V18 A, 3. et. Til høyre. Lekkasjeteknikk. Nytt sentrallåssystem i alle fellesdører + OBOSnøkkel med appstyring på oppgangsdørene. OBOS v/Oslo Låsservice. Festet ny list over dreneringsplast.

2023: Ny kabel i kjeller for å få konstant strøm til utestikk. Installerte samt en 2pol bryter ved taket i sykkel rom for å kunne skru av og på ute stikk.
Ny utelampe over syklene i bakgård. Fagerborg Installasjon AS. Vedlikeholdsspyling av avløpsanlegget i bygget. Belegg og avleiringer opparbeidet over tid fjernet. Ny heller foran deler av inngangspartiene og oppmuring av nedgang til næringsseksjon. Utført av Bymiljøetaten. Alle lamper i oppgang skiftet. Erstattet med sensorarmaturer.

2024: Innhenting av brannteknisk tilstandsvurdering av bygården. Taktekker Oslo/blikkenslagerservice Johansen montert fem ny beslag på brannmuravslutningen mot Vidarsgt 20. Forebygge mot snø - og isras.

Oslo Brannsikring har utført arbeid prioritert fra brannteknisk tilstandsvurdering fra 2024. Følgende arbeid er gjennomført: Oppgradert etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje til brannklasse E160, montert 2 branndører mellom trapperom-loft, 2 branndører mellom trapperom-kjeller, og 1 mellom næringslokale og kjeller, alle dører i brannklasse A60sa, kledd inn bærende stål i kjeller med 15 mm branngips, samt levert 3 stk. Håndslukkere til kjeller + loft + etterlysende skilt.

Boligselskapets styret sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

Selskapsopplysninger

AS Vidarsgate 18 ligger på Bolteløkka/Adamstuen i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Boligselskapet består av 16 bolig andeler fordelt på 1 boligblokk. Boligblokker oppført i 4 etasjer samt loft og kjeller. Bygningene har bærende grunnmurskonstruksjoner av naturstein/granitt og tegl som er slammet mot gårdsrom og pusset og overflatebehandlet mot gaten. Etasjeskillere av trekonstruksjon/stubbeloft. Saltakkonstruksjon med kaldt loft, taktro av tre tekket med dobbeltkrummet betongstein og snøfangere. Bygningsmassen ble oppført i 1929 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Eiet tomt med et areal på 558,7 m2 og eiendomsnummer 0301-217/459 (Oslo kommune).





Bilde 1: Bilde av bygget.

Bilde 2: Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig. Beløp er estimerte beløp.

Skadedyr

Har rammeavtale med If Forsikring der avtalen benyttes ved behov.

Pris: 0 kr

Matteavtale

Boligselskapet har avtale med leverandør som vasker matter ved inngangsparti. Det estimeres årlig beløp for tjenesten.

Pris: 22 600 kr

Trappevask

Boligselskapet har avtale med leverandør som vasker trapper. Det estimeres årlig beløp for tjenesten.

Pris: 54 000 kr

Avtaler som mangler

Brann

Boligselskapet har ikke avtale med leverandør på årlig kontroll av brannvarslere og slukkeutstyr. Det estimeres årlig kostnad.

Pris: 18 900 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	10 stk	350 600 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	9 stk	1 881 400 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	13 stk	584 500 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
Bygning generelt	**-**	**-**
201 Bygning generelt - Brann		
Anbefalte tiltak kan ikke anses som en krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. De aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.	2035	-
Grunn og fundamenter	**-**	**29 700 kr**
212 Byggegrop - Radon		
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2026	1200 kr
216 Direkte fundamentering - Naturstein		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
217 Drenering og overvann		
Bygg av denne typen har ikke fuktsperre i grunn og det er påregnelig med kapillær oppsug. Det anbefales på generelt grunnlag og opprettholde ventilasjonen i kjeller. Foretas det i neste 10-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør det kartlegges faktisk utførese for videre	2029	28500 kr

planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder. Det estimeres rundsum til vedlikehold av mekanisk avtrekk samt at kum og dren rengjøres og spyles.		

Yttervegger	**-**	**1 431 900 kr**
231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av tegl/gråstein		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
231 Bærende yttervegger - Tegl		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
231 Utvendig kledning - Pusset og slammet		
Fasader forside: Det anbefales fasadevask med stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.	2028	190000 kr
Fasader bakgård: Det anbefales overflatebehandling av fasader bakgård, herunder alle flater som er slammet. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet.	2028	930000 kr
234 Vinduer/balkongdører - Boliger og fellesområder		
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2028	260000 kr
234 Inngangsdører til oppganger i blokk		
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og overflatebehandling ved behov.	2026	12300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2027	4400 kr

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2028	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2029	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2030	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2031	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2032	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2033	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2034	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2035	4400 kr

Innervegger	**-**	**524 000 kr**
244 Innvendige leilighetsdører		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
244 Innvendige dører fellesområder - Branndører		
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på døren. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2027	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2028	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2029	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2030	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2031	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2032	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2033	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2034	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2035	4400 kr
246 Innvendige overflater		
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper. Forholdet med trapp og inngangsparti er i hovedsak estetisk, men det anbefales at maling fjernes slik at terrazzo belegg blir synlig igjen. Det avsettes rundsum til tiltakene.	2035	480000 kr

248 Brannsikring		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2035	-

Dekker	**-**	**-**
251 Etasjeskillere - Stubbeloft		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2035	-

Yttertak	**-**	**594 300 kr**
261 Primærkonstruksjon yttertak - Tak av treverk		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
261 Taktekking - Takstein		
Ingen tiltak anbefales foruten kontroll av taket hvert annet år. Det foretas ved rengjøring ved behov, utskifting av sprukne/knuste stein samt enkelt vedlikehold på overganger/beslag. Hvis det i perioden mellom kontrollene avdekkes behov for utskifting av takstein eller tilsvarende anbefales dette utført omgående.	2027	28000 kr
Periodisk kontroll av tak. Enkelt vedlikehold på overganger/beslag.	2029	18600 kr
Periodisk kontroll av tak. Enkelt vedlikehold på overganger/beslag.	2031	18600 kr
Periodisk kontroll av tak. Enkelt vedlikehold på overganger/beslag.	2033	18600 kr
Periodisk kontroll av tak. Enkelt vedlikehold på overganger/beslag.	2035	18600 kr
261 Takrenner		
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2026	36800 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2027	18900 kr

Rengjøring og vedlikehold.	2028	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2029	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2030	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2031	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2032	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2033	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2034	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2035	18900 kr
263 Overlys		
Overlys løsninger rehabiliteres i sin helhet da det er pågående lekkasjer i begge trappeløp. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er noe usikkert.	2026	285000 kr

Fast invetar	**-**	**-**
271 Piper og ildsteder		
Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluke. Tiltaket bør minimum utføres årlig og forestås av den enkelte eier.	2035	-

Trapper, balkonger, m.m.	**-**	**-**
281 Trapper og repos		
Anbefalte tiltak med trapper er hensyntatt under punktet 246 Innvendige overflater.	2035	-
284 Balkonger og terrasser		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Det forventes ikke større påkostninger i kommende periode. Den enkelte eier gjennomfører rengjøring ved behov.	2035	-

VVS - Luftbehandling	**-**	**183 700 kr**
310 – Tilstandsvurdering vann- og avløp		
Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt/tilstandsvurdering for fremtidig rehabilitering av rør og våtrom. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte	2032	68000 kr

beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.		
311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern		
Det anbefales kamerakontroll og vedlikeholdsspyling for å fjerne eventuelt belegg og avleiringer.	2033	18700 kr
314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog er det naturlig at kranene skiftes ut i forbindelse eventuelt rør og våtromsprosjekt. Det antas at flere av kranene ikke fungerer tilfredstillende og defekte kraner bør imidlertid byttes. Funksjonskontroll vil avdekke om så er tilfelle, det er påregnelig å skifte de eldste krane.	2029	48000 kr
360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig		
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 24 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2025	49000 kr

Elkraft, generelt	**-**	**32 500 kr**
401 Elektro generelt - Internkontroll		
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under	2031	14700 kr

hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.		
442 Belysningsutstyr - Fellesarealer		
Ingen tiltak anbefales for belysning utover normal periodisk kontroll og løpende internkontroll og vedlikehold. I dette inngår bytte av defekte lyskilder rengjøring av reflektorer og avdekninger.	2032	17800 kr

Internkontroll - Generelt	**-**	**20 400 kr**
102 Internkontroll - Brannslukningsapparater		
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2028	16800 kr
102 Internkontroll - HMS		
Det anbefales at styret viderefører rutinen med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2035	900 kr
102 Internkontroll - Lagring i fellesområder		
Boligselskapet har fullstendig rutine, det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2035	900 kr
102 Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet etablerer rutinen med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater	2026	900 kr

og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.		
102 Internkontroll - Ettermontasje		
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.	2026	900 kr

Antall punkter: 32 **Totalt: 2 816 500 kr**

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Bygning generelt - Brann

Bygningsmassen har hatt branntekniske utfordringer og tiltak er utført. Oslo Brannsikring har utført arbeid prioritert fra branntekniskt tilstandsvurdering fra 2024. Følgende arbeid er gjennomført: Oppgradert etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje til brannklasse E160, montert 2 branndører mellom trapperom-loft, 2 branndører mellom trapperom-kjeller, og 1 mellom næringslokale og kjeller, alle dører i brannklasse A60sa, kledd inn bærende stål i kjeller med 15 mm branngips, samt levert 3 stk. Håndslukkere til kjeller + loft + etterlysende skilt.

De aktuelle bygningene er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. De øvrige aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.

212 Byggegrop - Radon

Boligselskapet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf.aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "Moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks- og aldersslitasje.

248 Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

263 Overlys

Det er registrert pågående lekkasjer fra overlysene og de bør vurderes utskiftet.

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Boligselskapet har fungerende kontroll av røykvarslere/slukkerutstyr, det foreligger serviceavtale med eksternt firma. Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat/brannteppe/brannskum. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

102 Internkontroll - HMS

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet skikkelig i gang med HMS - kontroll.

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om

brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene".

102 Internkontroll - Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger formell rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt teknisk etat i kommunen og/eller styret blir utført.

Kontrollpunkter

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater	102 Internkontroll - Ettermontasje
102 Internkontroll - HMS	102 Internkontroll - Lagring i fellesområder
102 Internkontroll - Rett bruk av boligen	201 Bygning generelt - Brann
212 Byggegrop - Radon	216 Direkte fundamentering - Naturstein
217 Drenering og overvann	231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av tegl/gråstein
231 Bærende yttervegger - Tegl	231 Utvendig kledning - Pusset og slammet
234 Inngangsdører til oppganger i blokk	234 Vinduer/balkongdører - Boliger og fellesområder
244 Innvendige dører fellesområder - Branndører	244 Innvendige leilighetsdører
246 Innvendige overflater	248 Brannsikring
251 Etasjeskillere - Stubbeloft	261 Primærkonstruksjon yttertak - Tak av treverk
261 Takrenner	261 Taktekking - Takstein
263 Overlys	271 Piper og ildsteder
281 Trapper og repos	284 Balkonger og terrasser
310 – Tilstandsvurdering vann- og avløp	311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern
314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner	360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig
401 Elektro generelt - Internkontroll	442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Internkontroll - Generelt

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har fungerende kontroll av røykvarslere/slukkerutstyr, det foreligger serviceavtale med eksternt firma. Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av husbrannslange/pulverapparat/brannteppe/brannskum. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2028	16800 kr

Totalt: 16 800 kr



Godt merket slukkeutstyr i fellesareal.



Godt merket slukkeutstyr i fellesareal.

102 Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger formell rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt teknisk etat i kommunen og/eller styret blir utført.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal etableres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde på ettermontasje på fasade.



Eksempelbilde på ettermontasje i kjeller.

102 Internkontroll - HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet skikkelig i gang med HMS-kontroll.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret viderefører rutinen med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2035	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS.



Eksempelbilde HMS.

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Boligselskapet har fullstendig rutine, det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2035	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde uønsket lagring.



Eksempelbilde uønsket lagring.

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene".

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet etablerer rutinen med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde rett bruk av boligen.



Eksempelbilde rett bruk av boligen.

Bygning generelt

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler. Oppgraderingsplikten gjelder så lang den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Vurdering

Bygningsmassen har hatt branntekniske utfordringer og tiltak er utført. Oslo Brannsikring har utført arbeid prioritert fra brannteknisk tilstandsvurdering fra 2024. Følgende arbeid er gjennomført: Oppgradert etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje til brannklasse E160, montert 2 branndører mellom trapperom-loft, 2 branndører mellom trapperom-kjeller, og 1 mellom næringslokale og kjeller, alle dører i brannklasse A60sa, kledd inn bærende stål i kjeller med 15 mm branngips, samt levert 3 stk. Håndslukkere til kjeller + loft + etterlysende skilt.

De aktuelle bygningene er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. De øvrige aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Anbefalte tiltak kan ikke anses som en krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. De aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Slukkeutstyr på fellesareal, godt merket.



Nyere branndører i stål mellom brannceller.

Grunn og fundamenter

212 Byggegrop - Radon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor langtid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelderfra1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §135 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grense nivåer.

Vurdering

Boligselskapet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf.aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "Moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2026	1200 kr

Totalt: 1 200 kr



Kartutsnitt fra ngu.no, aktsomhetsgraden i området er "Moderat til lav".



Eksempelbilde sporfilm.

216 Direkte fundamentering - Naturstein

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokker med fundament av antatt naturstein/granitt på antatte faste masser. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.noer det i området hav- og fjordavsetning, tykt dekke. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon, dog er det registrert mindre riss i vegger og skjevheter i etasjeskiller.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Løsmassekart fra Ngu.no



Ingen tegn til nedsatt funksjon på bærevegger i kjeller.

217 Drenering og overvann

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer/kjellere. Normal utførelse på oppføringstidspunktet var to rader med 2,5" drensrør i tegl uten muffe eller perforerte mufferør av betong. Dreneringen i bakgården er etablert i 2005. Ventilasjons vifte i kjeller for å suge ut fuktig luft etablert i 2017.

Vurdering

Befarte kjeller fremsto som tørr, dog det ble registrert sterke symptomer på tidligere fuktinnsig og fuktopptrekk. Stedvis ble det observert saltutslag/malingsavflassing på yttervegger og delevegger.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Bygg av denne typen har ikke fuktsperre i grunn og det er påregnelig med kapillær oppsug. Det anbefales på generelt grunnlag og opprettholde ventilasjonen i kjeller. Foretas det i neste 10-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør det kartlegges faktisk utførese for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder. Det estimeres rundsum til vedlikehold av mekanisk avtrekk samt at kum og dren rengjøres og spyles.	2029	28500 kr

Totalt: 28 500 kr



Kum i bakgård.



Fuktsikring av kjellervegger med grunnmursplast.



Mekanisk avtrekksvifte i kjeller.



Tegn til tidligere fuktopptrekk i teglvegg.

Yttervegger

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av tegl/gråstein

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes yttervegger og bærende vegger i kjeller/underetasjer. Ytterveggene er oppført som en kombinasjon av murt gråsteinsmur og teglsteinsvegg. Innvendige vegger bærevegger er oppført i tegl. Utvendig er veggene pusset og malt. Fasade rehabilitert i 1995.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene fremstod i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Yttervegg kjeller fra utside ingen tegn til nedsatt funkjson.



Innvendige bærevegg i kjeller, ingen tegn til nedsatt funksjon.

231 Bærende yttervegger - Tegl

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp og vindtetting. Byggene/bygget er konstruert med yttervegger av tegl hullmur som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet.

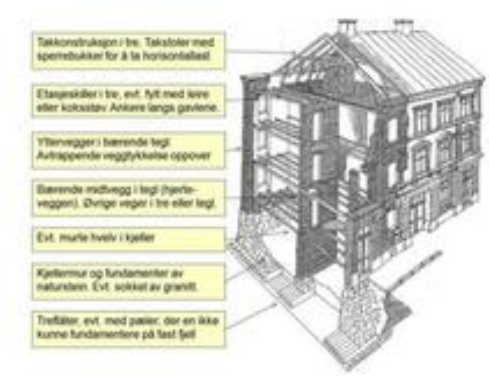
Vurdering

Befarte vegger fremsto i god stand med normal bruks og aldersslitasje. Yttervegger er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Bilde av snitt tegning samme type bygård.



Fasade fremsiden av bygget.



Fasade fremsiden av bygget.



Fasade bakside av bygget.

231 Utvendig kledning - Pusset og slammet

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes deler av fasadene som er utført med pusset og malt overflatebehandling samt slammet. Utvendig er fasader pusset, slammet og overflatebehandlet. Innvendig er veggene antatt utforet med rupanel og påmontert gips/tapet. Ny puss på fasade mot bakgården. Maling av fasader på for- og bakside utført i 1995.

Vurdering

Fasadene fremsto fra godt vedlikeholdt med normal vær og aldersslitasje, til overflater med behov for vedlikehold. Det ble registrert skader noen steder på fasaden. Forutsatt periodisk vedlikehold/renhold samt utbedringer kan fasaden benyttes i kommende periode.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Fasader forside: Det anbefales fasadevask med stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.	2028	190000 kr
Fasader bakgård: Det anbefales overflatebehandling av fasader bakgård, herunder alle flater som er slammet. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet.	2028	930000 kr

Totalt: 1 120 000 kr



Fasade bakside med behov for stedvis reparasjoner.



Behov for overflatebehandling.



Fasade fremside i generelt god stand.



Begynnende begroing, fjernes med fasadevask.

234 Inngangsdører til oppganger i blokk

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i eloksert aluminium. Glassfelter med to-lags glass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 1987. Dørene er utført som utadslående dører. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

Dører til baktrapp:

Dører konstruert med ramme, karm og profilert dørblad i overflatebehandlet treverk. Dører montert i 2019.

Vurdering

Dørene fremsto med normal bruks og aldersslitasje. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting, skjevheter og bruksslitasje. Dørene er vurdert å kunne benyttes i kommende 10 -års periode forutsatt løpende vedlikehold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og overflatebehandling ved behov.	2026	12300 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2027	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2028	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2029	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2030	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2031	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2032	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2033	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2034	4400 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	2035	4400 kr

Totalt: 51 900 kr



Dør til baktrapp, ny i 2019.



Dør til sluse fra 1988, fremstår i god stand.



Dør til oppgang fra 1988, fremstår i god stand.,

234 Vinduer/balkongdører - Boliger og fellesområder

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene i boligene og baktrapper. Det ble registrert vinduer med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling. Kontrollerte vinduer av bygget var utført med 2 -lags glass merket med produksjonsår 1987. Vinduer overflatebehandlet i 2019. Balkongdører mot bakgård fra 2017, balkongdører på fremsiden fra 2009.

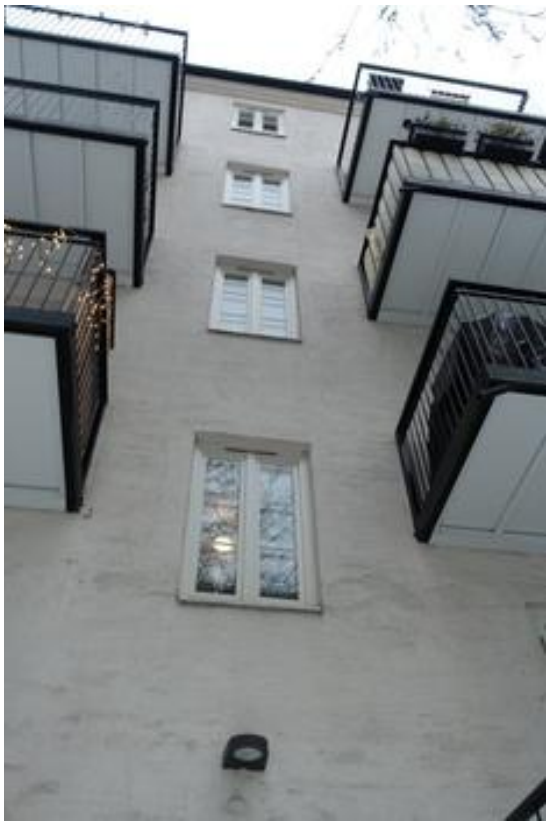
Vurdering

Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje. Vinduer/balkongdører har behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert mindre tørkesprekker på karm/ramme. Vinduer/balkongdører utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede balkongdører/vinduer i relativt god stand. Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste 10-års periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2028	260000 kr

Totalt: 260 000 kr





Vindu bolig.

Vinduer i baktrapp.



Vindu bolig.



Balkongdør.

Innervegger

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til loft og kjeller konstruert i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe. Dørene er fra 2024.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks- og aldersslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på døren. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2027	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2028	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2029	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2030	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2031	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2032	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2033	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2034	4400 kr
Vedlikehold av branndører.	2035	4400 kr

Totalt: 44 000 kr



Dører er brannklassifiserte.



Ny branndør på loft.

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann og lydklassifiserte, merket produksjonsår 2004. Dørene er i overflatebehandlet utførelse med profilert dørblad og isolerglass. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter i hvit utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse og er skiftet som et større prosjekt i 2010.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand uten større skader eller symptomer på funksjonssvikt. Dørene har teoretisk lang gjenværende brukstid. Normalt intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



inngangsdører i god stand.



Brann- og lydklassifiserte dører.

246 Innvendige overflater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom med trapp og inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse farger. Underlag i murpuss og platekledning. Veggene ble senest overflatebehandlet i 2020. Baktrapper med trapper av tre som er overflatebehandlet samt overflatebehandlede flater på vegg og malt panel i himlinger repos.

Trapp og gulv inngangsparti er mest sannsynlig utført med terrazzo belegg som er overflatebehandlet i 2020.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10 - 20 år.

Trapp og inngangsparti flasser stedvis overflatebehandling.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper. Forholdet med trapp og inngangsparti er i hovedsak estetisk, men det anbefales at maling fjernes slik at terrazzo belegg blir synlig igjen. Det avsettes rundsum til tiltakene.	2035	480000 kr

Totalt: 480 000 kr



Trapp i hovedtrappeløp.



Trapp i baktrapp.



Trapp med slagskader på trappeneser, forholdet er primært estetisk.



Antatt terrazzo belegg under maling som slipper.

248 Brannsikring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker er det benyttet en brannhemmende fugemasse for å forhindre brann og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer.

Av kjente påkostninger:

Oslo Brannsikring har utført arbeid prioritert fra brannteknisk tilstandsvurdering fra 2024. Følgende arbeid er gjennomført: Oppgradert etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje til brannklasse E160, montert 2 branndører mellom trapperom-loft, 2 branndører mellom trapperom-kjeller, og 1 mellom næringslokale og kjeller, alle dører i brannklasse A60sa, kledd inn bærende stål i kjeller med 15 mm branngips, samt levert 3 stk. Håndslukkere til kjeller + loft + etterlysende skilt.

Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2035	0 kr

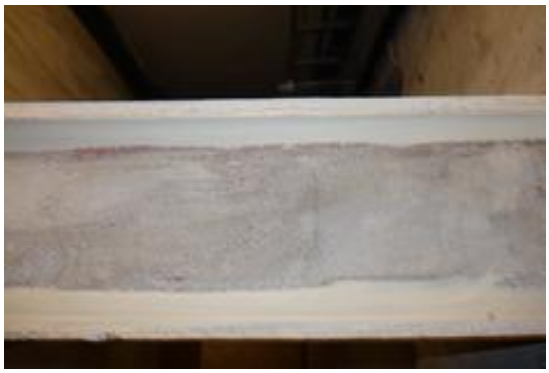
Totalt: 0 kr



Sprekker i himling er fuget.



Det er tettet rundt gjennomføringer i etasjeskiller mellom 1. etg. og kjeller.



Sprekker er fuget.



Utførende firma har sertifisert arbeidene.

Dekker

251 Etasjeskillere - Stubbeloft

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Deler av bygget er konstruert med etasjeskillere i tre med stubbeloftkonstruksjon som var normal utførelse på oppføringstidspunktet. Fra 1924 var det i de store byene krav om stubbeloft i alle trebjelkelag for å hindre brannspredning. Bjelkelagene skulle fylles, i minst 10 cm tykkelse, med godkjent uantennelig stoff som ikke medførte sanitære ulemper. Gulvene ble normalt utført med 2" plank/gulvbord. Dekkets underside har varierende kledning. Det er registrert himlinger med rabitzpuss og gips. Råteskader i etasjeskiller i 1999.

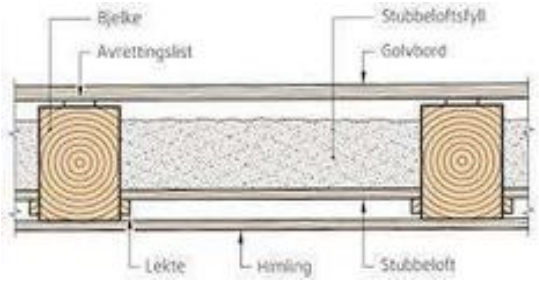
Vurdering

Det ble ikke registrerte symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje. Dagens krav til lyd, plan og retningstolleranse er strengere enn kravene på oppføringstidspunktet og det er registrert noe svanker og retningsavvik og erfaringsmessig er det store retningsavvik på etasjeskillere av denne typen.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlydreduserende gulv.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Eksempelbilde stubbeloft.


Himling i kjeller.

Yttertak

261 Primærkonstruksjon yttertak - Tak av treverk

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes takkonstruksjonen på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av bæreevne/stabilitet og lufting. Hovedtak utført som saltak med bærende sprerrer og åser i tre. Bærende taktro i rupanel som trolig er tekket med underlagspapp.

Vurdering

Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Loft fra innside.



Takkonstrukjson, bilde fra takluke.

261 Takrenner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast til terreng. Takrenner og nedløp skiftet da taket ble tekket om i 1995.

Vurdering

Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand men noen skader er registrert. Det kan forekomme mindre utettheter i skjøter og sammenføyninger, uten at dette ble oppdaget på befaringstidspunktet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales periodisk rengjøring, tilsyn og vedlikehold av takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør. Rengjøring foretas ved behov, minimum en gang pr. år. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør og mangelfulle avslutninger. Det avsettes årlig rundsum til rengjøring, tilsyn og vedlikehold.	2026	36800 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2027	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2028	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2029	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2030	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2031	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2032	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2033	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2034	18900 kr
Rengjøring og vedlikehold.	2035	18900 kr

Totalt: 206 900 kr



Frostspreng i nedløp.



Utetthet i skjøt.



Takrenne og nedløp.

261 Taktekking - Takstein

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Hovedtaket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taket er komplettert med mønepanner, og kilrenner/gradrenner i falset tekking. Videre er det en rad med tripple snøfangere. Taket ble omtekket i sin helhet i 1995.

Vurdering

Taket/takene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og værslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales foruten kontroll av taket hvert annet år. Det foretas ved rengjøring ved behov, utskifting av sprukne/knuste stein samt enkelt vedlikehold på overganger/beslag. Hvis det i perioden mellom kontrollene avdekkes behov for utskifting av takstein eller tilsvarende anbefales dette utført omgående.	2027	28000 kr
Periodisk kontroll av tak. Enkelt vedlikehold på overganger/beslag.	2029	18600 kr
Periodisk kontroll av tak. Enkelt vedlikehold på overganger/beslag.	2031	18600 kr
Periodisk kontroll av tak. Enkelt vedlikehold på overganger/beslag.	2033	18600 kr
Periodisk kontroll av tak. Enkelt vedlikehold på overganger/beslag.	2035	18600 kr

Totalt: 102 400 kr



Noe begroing på tak.



Noe begroing på tak, snøfanger montert.



Avflassing av beslag.

263 Overlys

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes overlys. Taket er utført med overlys i tilknytning til hovedtrappeløpene. Overlysene består av ramme og karm av overflatebehandlet stål og tråglass flater. Reparasjon av overlys i 2005.

Vurdering

Det er registrert pågående lekkasjer fra overlysene og de bør vurderes utskiftet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Overlys løsninger rehabiliteres i sin helhet da det er pågående lekkasjer i begge trappeløp. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er noe usikkert.	2026	285000 kr

Totalt: 285 000 kr



Bilde tatt av kartløsning da taket er befart fra takluke.



Deler av overlys.



Fuktskjolder i trapp etter lekkasjer fra overlys.



innvendig del av overlys, synlige tegn til lekkasjer.

Fast invetar

271 Piper og ildsteder

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er i utgangspunktet pipeløp i tilknytning til alle boliger. Boligselskapet utførte en kamerakontroll og rehabilitering av 8 pipeløp i 2012. Det ble rehabilitert 8 pipeløp med innsetting av rustfrie stålrør. Pipene forøvrig er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Feielukene er plassert i kjeller og på loft. Pipene er i bruk og det er flere tilkoblede ildsteder. Over tak er pipene helbeslått med pipebeslag. Reparasjon av piper utvendig i 2019.

Vurdering

Rehabiliterte piper er av nyere dato og har teoretisk lang gjenværende brukstid forutsatt periodisk rengjøring/vedlikehold. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud på de aktuelle pipene og dette legges til grunn. Videre har beboere opplyst at de opplever trekkforholdene som tilfredsstillende, og at det ikke har forekommet tilbakeslag av røyk. Piper og ildsteder er tilsynelatende i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluke. Tiltaket bør minimum utføres årlig og forestås av den enkelte eier.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Helbeslåtte piper over tak.



Innvendig i pipe, nyere røykrør av stål.

Trapper, balkonger, m.m.

281 Trapper og repos

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i terrazzobelegg som er overflatebehandlet. Undersiden av trappen er malt. Smijernsrekkverk med stående spiler og lakkert håndløper. Trapper overflatebehandlet i 2020.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser. Forholdet er primært av estetisk karakter.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Anbefalte tiltak med trapper er hensyntatt under punktet 246 Innvendige overflater.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Hovedtrappeløp i en av to oppganger.



En av to baktrapper.

284 Balkonger og terrasser

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Balkonger med prefabrikkerte dekker av stål belagt med tremmekonstruksjon av tre og impregnerte terrassebord. Balkongene har innfestning og rekkverkskonstruksjon av galvanisert stål. Balkonger på baksiden av bygget hav avrenning via overløp. Balkonger på fremsiden har avrenning via avløp til nedløpsrenner for takvann. Balkongene på bakside montert i 2017. Balkonger fremside montert i 2009.

Vurdering

Balkongene fremsto i generelt god stand med normal alders- og værslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Det forventes ikke større påkostninger i kommende periode. Den enkelte eier gjennomfører rengjøring ved behov.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Balkong, dekket med snø på befaringstidspunktet.



Balkonger.

VVS - Luftbehandling

310 – Tilstandsvurdering vann- og avløp

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes sanitæranlegget på overordnet nivå. Sanitæranlegget er i hovedsak det opprinnelige og er nå rundt 85 år. Avløpsrørene er av støpejern og vannledningene er av kobber. Varmtvann fra interne beredere. Kun mindre påkostninger er registrert. Det er opplyst at en stor del av eierne har "pusset opp" badet i privat regi. Boligselskapet har utført stedvise utbedringer ved behov.

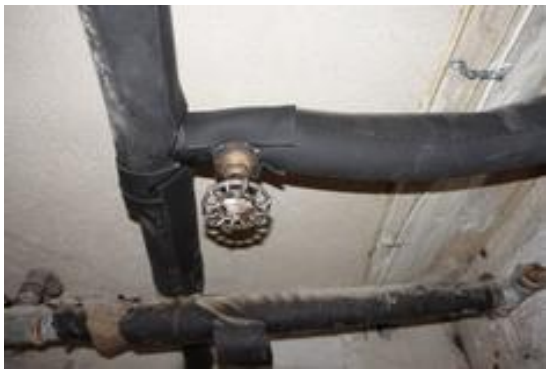
Vurdering

Flere komponenter tilknyttet vann- /avløpsrørene og våtrommene har overskredet anbefalt brukstid. Ut fra rørenes alder må antallet skader forventes økt i årene som kommer. Sanitæranlegget gis en samlet vurdering basert på alder og de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt/tilstandsvurdering for fremtidig rehabilitering av rør og våtrom. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.	2032	68000 kr

Totalt: 68 000 kr



Eldre rør og stoppekran.



Eldre støpejern.

311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn og uttrekksledninger er utført som støpejernsrør type SA. Rørene er rehabilitert med strømpeføring i 2022. Videre vedlikeholdsspylt i 2023.

Vurdering

Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer.

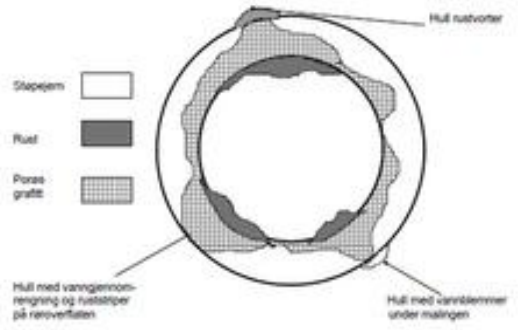
Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales kamerakontroll og vedlikeholdsspyling for å fjerne eventuelt belegg og avleiringer.	2033	18700 kr

Totalt: 18 700 kr



Eksempelbilde på strømpeført avløpsrør.



Hva som skjer med støpejern over tid.

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes stengeventiler for kaldt og varmt forbruksvann. Disse er plassert på kjellerstrekket ved avgreningen til hver stamme. Det er registrert eldre stoppekraner. Alle kranene er ikke merket med anviserskilt. Det er ukjent alder på kranene.

Vurdering

Stoppekraner fremsto med stedvis stor alders og bruksslitasje. Det er stedvis mangelfull merking. Anbefalt brukstid for alle typer stengeventiler i sanitæranlegg er 30 år og anbefalt brukstid er passert. Kranene har passert gjenværende brukstid.

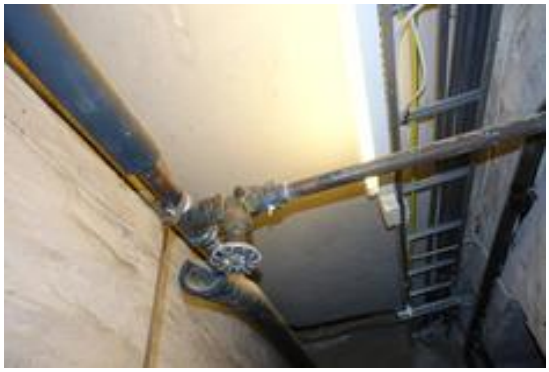
Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog er det naturlig at kranene skiftes ut i forbindelse eventuelt rør og våtromsprosjekt. Det antas at flere av kranene ikke fungerer tilfredstillende og defekte kraner bør imidlertid byttes. Funksjonskontroll vil avdekke om så er tilfelle, det er påregnelig å skifte de eldste krane.	2029	48000 kr

Totalt: 48 000 kr



Eldre røropplegg og stoppekran.



Drypplekkasje fra stoppekran.

360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Befarte boliger var utført med tilluftsventiler i vegg/vindu og avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Dette betyr at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året.

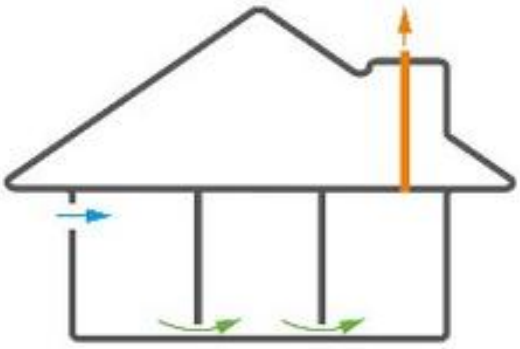
Vurdering

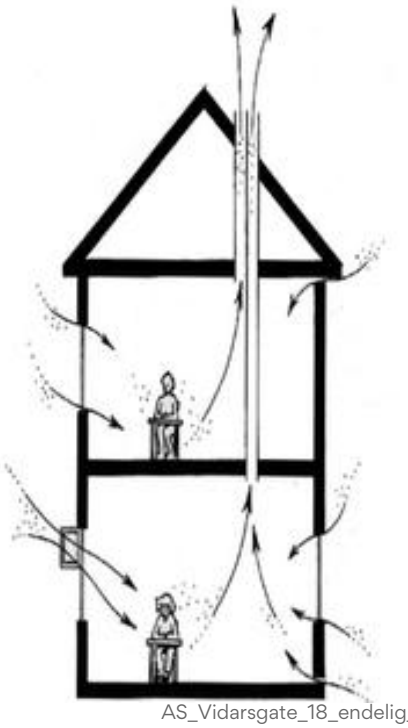
Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene via overstrømningsspalter i dører. I befarte boliger fremsto ventileringen og luftskiftet i generelt god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 24 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2025	49000 kr

Totalt: 49 000 kr





Prinsipptegninger ventilasjon.

Prinsipptegninger ventilasjon.

Elkraft, generelt

401 Elektro generelt - Internkontroll

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.

Vurdering

Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2031	14700 kr

Totalt: 14 700 kr



Hovedtavle i kjeller.



Bilde av forside standarden.

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes belysningen i oppganger og korridorer. Belysningsutstyr i fellesarealer er i hovedsak samme utførelse. Det er montert lamper i utenpåliggende utførelse i trapperom, loft og kjeller. Utskiftning av armaturer og montering av sensorarmaturer i 2023.

Vurdering

All belysning ser ut til å være relativt ny, og i god stand. Det var ingen synlige tegn på feil eller skader, dog er det registrert noe løse ledninger. Det er god dekning med armaturer og bra lysutbytte i alle arealer. Det er benyttet tidsriktige armaturer med lavenergilyskilder samt at belysningen styres av bevegelses sensorer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales for belysning utover normal periodisk kontroll og løpende internkontroll og vedlikehold. I dette inngår bytte av defekte lyskilder rengjøring av reflektorer og avdekninger.	2032	17800 kr

Totalt: 17 800 kr



Lampe i trapperom.



Lampe i trapperom.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 3021 **Selskapsnavn:** AS Vidarsgate 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Docusign Envelope ID: CF343F75-38EB-4203-9237-BFA9E3196A6F

Protokoll til årsmøte 2025 for AS Vidarsgate 18

Organisasjonsnummer: 830889892
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, hos Arne Sigurd Øverland, 3. etasje i B-oppgangen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Svorstøl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Arne Sigurd Øverland foreslått. Som protokollvitner ble Helle Klev og Merete Visnes Sogge foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

Docusign Envelope ID: CF343F75-38EB-4203-9237-BFA9E3196A6F

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 40.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Tiltak for forbedring av internett- og TV-tjenester

Styret ønsker å innhente fullmakt fra generalforsamlingen til å undersøke alternative løsninger for internett- og TV-tjenester i aksjelaget. Dagens avtale med Telia har vist seg å være både kostbar og utilfredsstillende. Flere beboere har rapportert om ustabilt nett, og viktige TV-kanaler som TV 2 er ikke lenger en del av grunnpakken.

På bakgrunn av dette ønsker styret å hente inn tilbud fra andre leverandører, vurdere alternative løsninger og eventuelt inngå ny avtale dersom dette vil gi bedre tjenestekvalitet og mer fordelaktige vilkår.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen gir fullmakt til å innhente tilbud og, dersom det vurderes som fordelaktig, inngå ny avtale om leveranse av internett og TV-tjenester via fibernett.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud fra aktuelle leverandører og inngå avtale om ny fibernettløsning, forutsatt at dette gir bedre kvalitet og/eller økonomiske fordeler sammenlignet med dagens avtale.
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst

Aksjelaget har mottatt en vedlikeholdsplan for bygningsmassen, utarbeidet som en gevinst fra Huseierne. Rapporten er laget av Torstein Rørby fra Aktiva Takst.

Styret vil gi en overordnet presentasjon av rapporten på generalforsamlingen. Vedlikeholdsplanen vil benyttes som et verktøy i det videre arbeidet med å vurdere og prioritere framtidige vedlikeholdstiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar vedlikeholdsplanen til orientering.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer for kommende, ny periode for 2025/2026.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Majken Svorstøl

Følgende stilte til valg:
Majken Svorstøl

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Bjørnstad
Arne Sigurd Øverland

Følgende stilte til valg:
Sindre Bjørnstad
Arne Sigurd Øverland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helle Klev
Merete Visnes Sogge

Følgende stilte til valg:
Helle Klev
Merete Visnes Sogge



Vedtekter for AS Vidarsgate 18

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4.juni 2003

§ 1

Selskapets navn er AS Vidarsgate 18

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune

§ 3

Selskapets formål er drift av borettslaget for eiendommen Vidarsgate 18, og alt hva hermed står i forbindelse

§ 4

Selskapets aksjekapital er kr 101.400 fordelt på 156 aksjer pålydende kr .645,-

§ 5

Selskapets styre skal ha fra 1 – 3 medlemmer. Styret velges for ett år om gangen. Styremedlemmer kan ta gjenvalg. Dersom stemmelikhet ved avstemminger i styret skal formannen ha dobbeltstemme.

§ 6

Selskapets firma tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 7

Alle aksjeoverdragelser skal ha styrets godkjennelse. Transport av aksjer er således ikke gyldig før styret har godkjent transporten.

§ 8

Ordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av juni måned. Innkallelsen til generalforsamling skjer skriftlig med 2 ukers varsel. Innkallelsen skal angi de saker som skal behandles.

§ 9

På den ordinære generalforsamling skal behandles :

1 Styrets årsberetning
2 Fastsettelse av resultat og balanse
3 Fastsettelse av honorar til styret og revisor

4 Valg av styret og eventuelt revisor
5 Andre saker som i henhold til lov eller vedtekt hører inn under generalforsamlingen

§ 11

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når aksjonærer som representerer minst 10% av aksjekapitalen krever det. Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 8 dagers varsel.

På ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

HUSORDENSREGLER

1. Alle har absvar for orden, renhold og allminelig ettersyn og oppfølgning av fellesarelar. Skifte av lysærer gjøres eter nærhetsprinsippet- altså ansvar i egen etasje (hovedtrapp og kjøkkentrapp)- snarest mulig. Lyspærer fåes hos styret.

2. På kvelds-og nattestid må det utvises hensynfullhet og omtanke når det gjelder lydnivå. (En gård fra 1930 er rimeligvis ikke lydisolert i pakt med dagens musikkanlegg og heller ikke avpasset etter høyst ulike døgnrytmer og avktivitets-nivå) Det skal være ro mellom kl.23.oo-08.oo.
Ekstraordniære arbeider, stopping av vann, større fester og lignende som innebærer at omgivelsene blir berørt bør det meldes fra på forhånd-gjerne i form av et nabovarsel på tavle i 1.etasje.

3. Søppeldunker i bakgård skal kun brukes til kjøkkenavfall. Søppel må opp i dunken, ellers blir det ikke tatt med. Søppelkasse til papiravfall gjelde naturlig nok kun for papiravfall. De som driver med oppussing, opprydding og lignende må selv sørge for å kjøre bort skrotet.

4. Baktrapp skal holdes fri for løse gjenstander. Trappeavsatsen er hverken reservebod, skrotlager eller varig oppbevarngsplass for private eiendeler

5. Sykler skal plasseres i bakgård. SYKLER ER IKKE TILLATT I OPPGANGENE.

6. Fellesarelaer i kjeller eller loft er ikke oppbevaringsplass for private eiendeler.

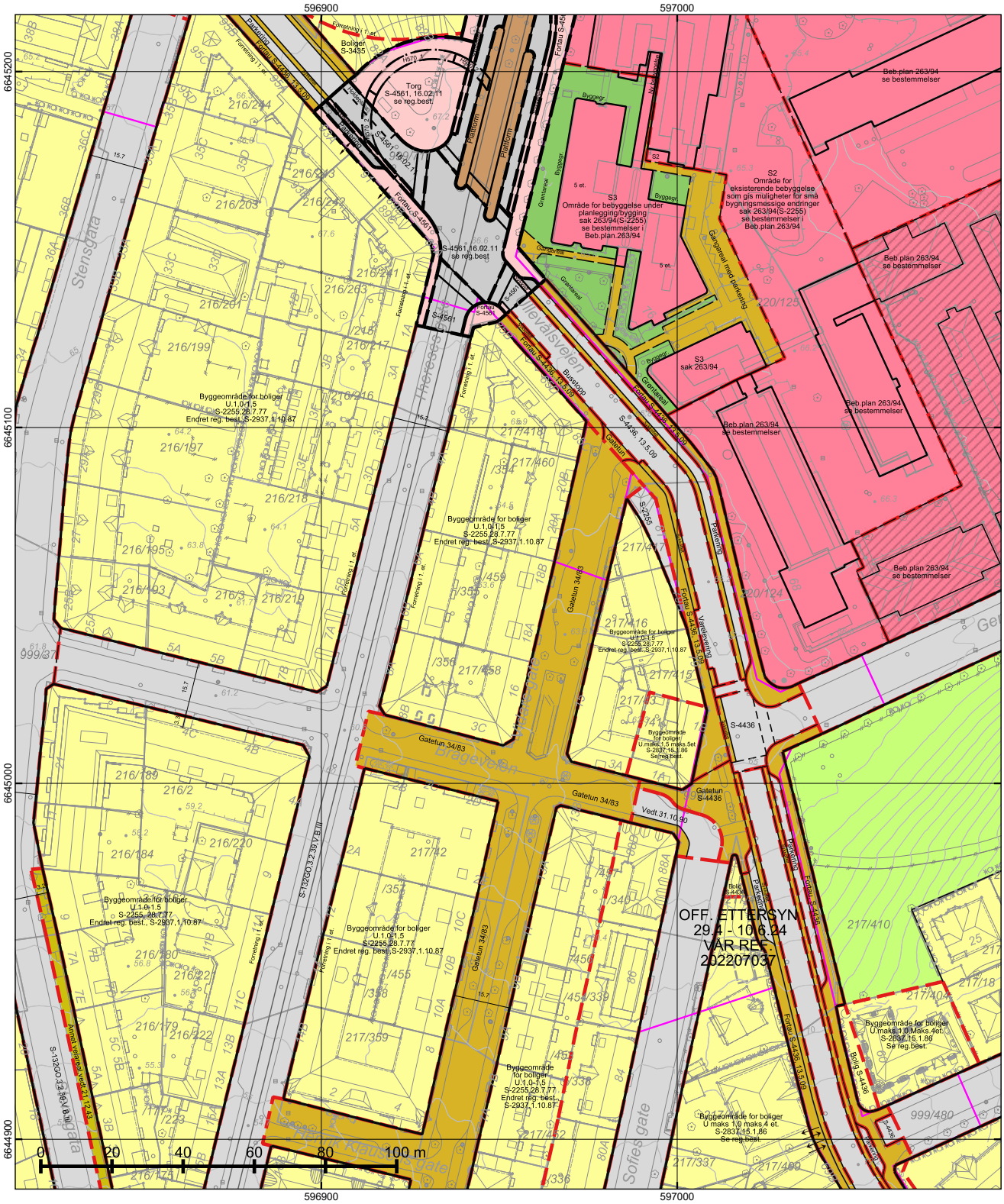
7. A/S Vidarsgate 18 har ikke vaktmester og ALLE må ta sin tørn. Det er pliktig dugnad 2 ganger i året, eller når styret finner det nødvendig.
De som ikke deltar blir ilagt et gebyr. Eldre over 70-75 år er untatt.

8. Ved inn/utflytting må det utvises stor forsiktighet, så ikke trapper eller vegger blir skadet. Hvis skade oppstår kan A/S Vidarsgate 18 kreve erstatning.
Oppgangene er nå nyoppusset så vi ber om respekt.

A/S VIDARSGATE 18.

MOTTATT.

DATO.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

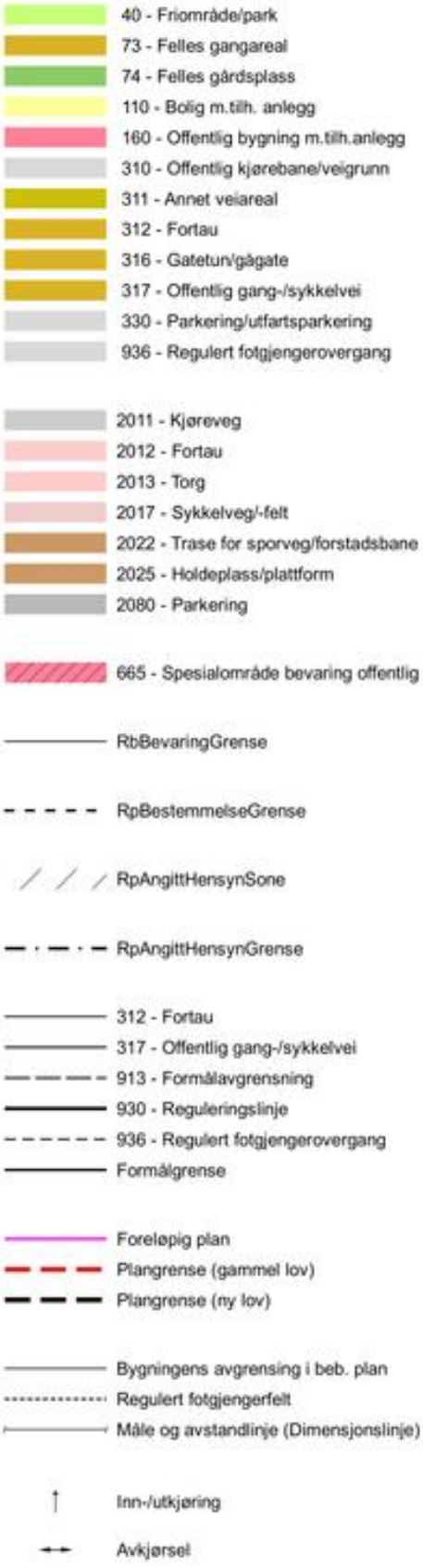
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156101/ 86530582
Adresse: Vidars gate 18
Gnr/Bnr: 217/459
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156101/86530582
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Anmeldelse
Tegninger

Nr. 586
1927

1.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 18 Vidarsgate

Innlevert 2 juni 1927 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunneens 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 3 juni 1927

J. Pettersen

P.

Reg. chefen jr. nr. 650
Mott: 13. JUN. 1927

585
1927

Opm. chefen jr. nr. 386
Mott: 7. JUN. 1927

Overlates hr. opmålingssjefen.
Tillot at bemerke.
Oslo 7 juni 1927

Nilsen-Hus

J. P. Berg.

Vidars gate 18B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	12 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett		11 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	11 min 1 km

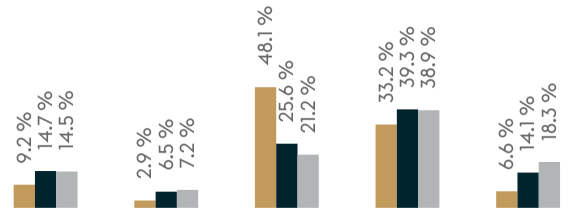
Offentlig transport

Adamstuen	Linje 19N	2 min 0.1 km
Adamstuen	Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Blindern	Linje 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	6 min 0.5 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	44 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Idioten balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	2 min
The Work Out	6 min

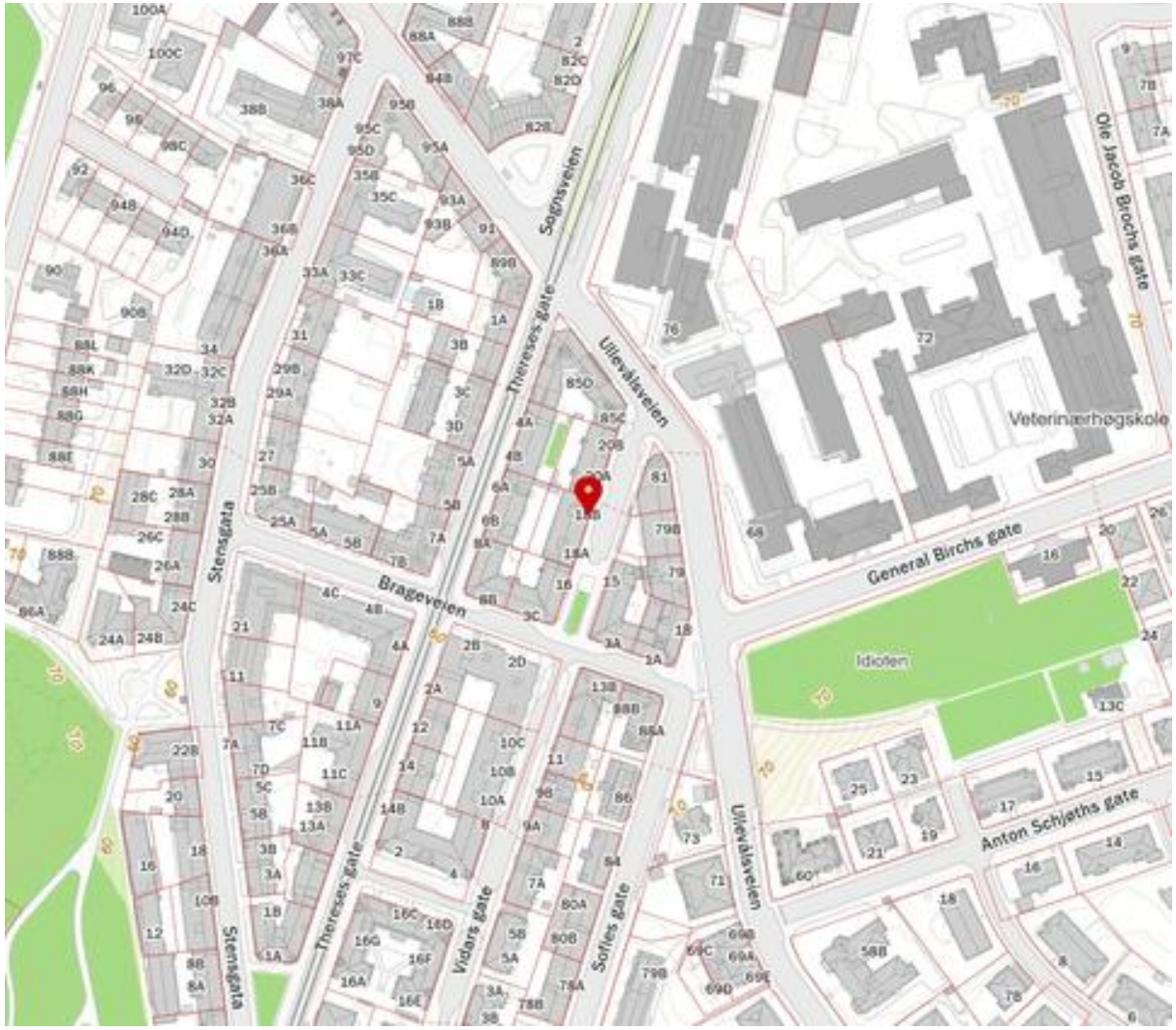
«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



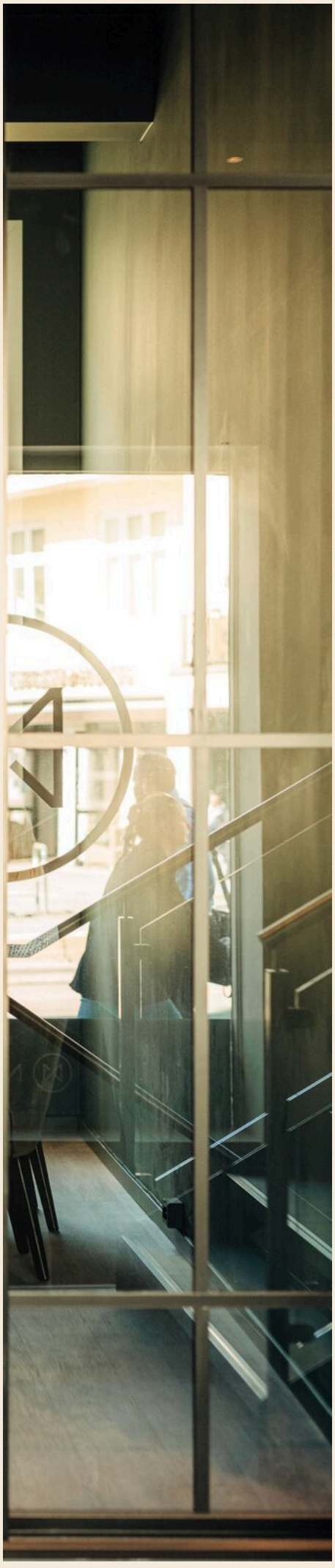
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bislett

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.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0421/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vidars gate 18B 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 459 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Kamphaug

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110