

Vidars gate 9B



Velkommen til

Vidars gate 9B



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

HØYT OG FRITT PÅ ADAMSTUEN

Unik, arkitekttegnet 3(4)-roms i 5.etg med heis, balkong og smarte løsninger. Rålekkert kjøkken fra 2018 og bad fra 2022

Prisantydning	11 990 000,-
Fellesgjeld	207 360,-
Omkostninger	8 445,-
Totalpris	12 205 805,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 927,-
BRA-i	89 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1929

Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no
Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- VIDARS GATE 9B
- Presentert av Vilde Nadden

- En unik og rålekker leilighet med høy standard og gjennomgående planløsning. Her får du en arkitekttegnet leilighet med kvalitetsbevisste farge- og materialvalg som byr på en perfekt balanse mellom stil og funksjonalitet. Rålekkert bad og kjøkken i 2018.

- Leiligheten ligger høy og fritt i 5. etasje med heis opp til leilighetsplan. Fra kjøkkenet er det utgang til en sydøstvendt balkong på 5 kvm med idyllisk utsyn mot bakgård. Denne leiligheten må oppleves!

- Nymalte vegger
- Originale tregulv
- 5. etg m/ heisadkomst
- Arkitekttegnede løsninger
- Delikat baderom
- Ingen dok. avgift eller forkjøp
- Rålekkert stålkjøkken fra 2018
- Solrik balkong på 5 kvm mot bakgård
- Etterspurt beliggenhet i enveiskjørt gate

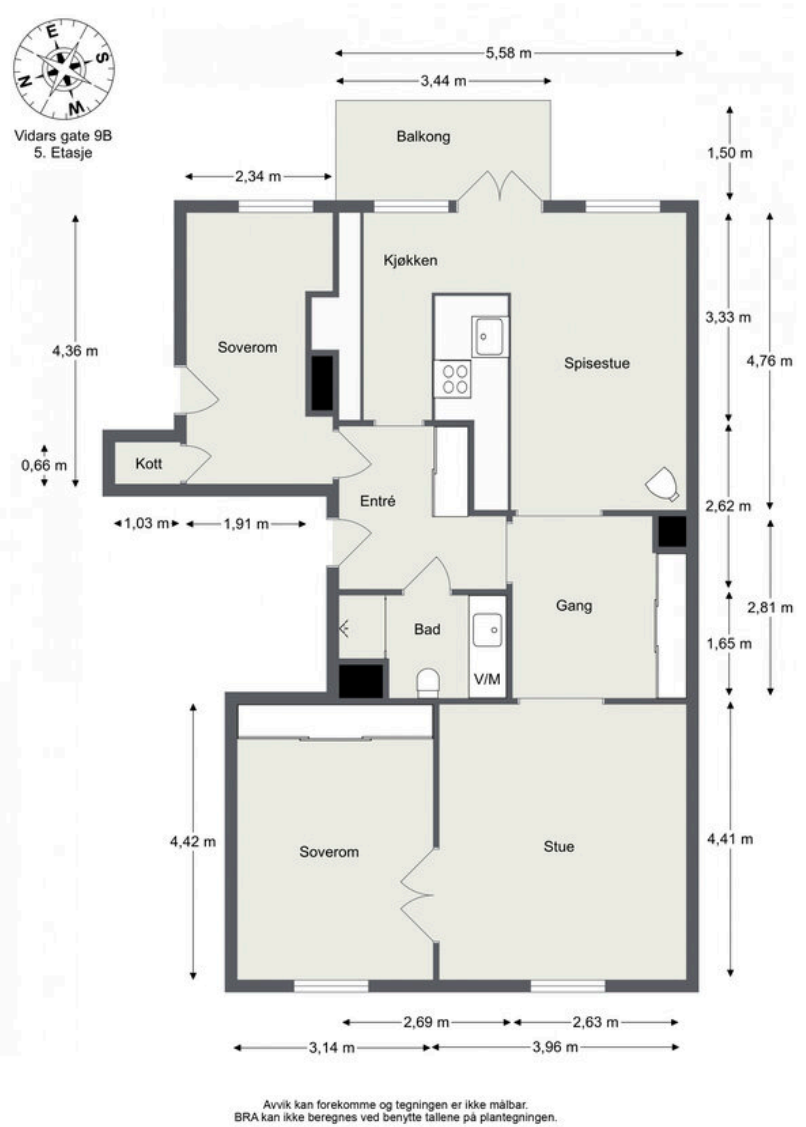
Arealer og innhold

BRA-i:	89 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	94 kvm
TBA:	5.2 kvm

Beskrivelse

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Stue, gang, entré, kjøkken, bad, kott og to soverom.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 5.2 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Forklaring av bilde/rommet





























































Informasjon

Vidars gate 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0279/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Njål Engen Ekre
Helene Bøhler

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)
207 360,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 197 360,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 875,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
6 570,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 445,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 745,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 205 805,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 215 105,- (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
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Stue, gang, entré, kjøkken, bad, kott og to soverom.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 5.2 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets toppetasje og består av entré, en romslig stue, separat kjøkken med spisestue, bad og 2 soverom. Det ene soverommet har tilgang til kott. Fra kjøkkenet er det utgang til en sørøst-vendt balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på ca. 5,2 kvm.

Standard

Ting selger ønsker å trekke frem med boligen:
- Veldig mange plassbygde løsninger og mye lagringsplass!
- Smarte løsninger på kjøkken med stikkkontakter inni skap slik at man kan ha kaffetrakter/kullsyremaskin osv inne i skapene
- Veldig mye lysinnslipp siden den ligger i femte etasje og er gjennomgående
- For de i etableringsfasen: Barnevogn (feks Fox 5) får plass i heisen! Det gjør at man kan gå tur og la baby sove på balkongen etterpå. Var viktig for oss da vi kjøpte.
- Peisovnen har god trekk og gir veldig god varme og kos
- Elsker nabolaget med rolig miljøgate og Åpent Bakeri, Kiwi og EVO rett rundt hjørnet + Iditoen park med lekeområde for barn.
- Kan parkere sykkel i låst bakgård

Leiligheten har tidligere vært i magasinet "Bo Bedre" - https://bo-bedre.no/boliger/leiligheter/slik-gjenskapte-paret-herskapsleilighetens-originale-uttrykk

ENTRÉ
Praktisk entré og mellomgang med plass til yttertøy og sko i plassbygget garderobeskap. Entréen er et fint første møte med denne stilsikre leiligheten. Leiligheten har adkomst via trappeoppgang og det er heis til leilighetsplan (plass til vogn i heisen). Det er dørcalling som sikrer enkel og trygg innslipp av gjester. Sikringsskap er plassert i gangen ved badet.

HALL
Stor og praktsik hall mellom stue og kjøkken. Veggene er kledd i eik som gir særpreg og et unikt uttrykk. Her er det laget masse smarte oppbevaringsløsninger, uten at det synes. Ta en titt på visning! Rommet har flere bruksmuligheter som blant annet kontor, lekerom, spisestue m.m.

STUE
Utrolig hyggelig og lys stue med delikate fargevalg og plassbygd sittebenk. Rommet er av god størrelse og er enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Leiligheten har store vindusflater gir fine lysforhold. Flotte, originale tregulv som går igjen i stue, kjøkken og på soverommene. Det er pipeløp i rommet. Naturlig plass til sofagruppe med TV-møblement rett ovenfor. Alle vegger er nymalt i 2025.

KJØKKEN MED SPISESTUE
Separat kjøkken av god størrelse med plass til spisebord. Kjøkkenet ble pusset opp i 2018 og kombinerer funksjonalitet og design. Kjøkkeninnredning med

benkestammer og høyskap med børstede stålfronter og malte profilerte eikefronter. Benkeplater i børstet rustfritt stål med integrert oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Innredningen er levert av IKEA, og benkeplaten er skreddersydd fra Culina. Her får du slitesterke overflater i stål og vakre høyskap som gir en flott balanse mellom det klassiske og det moderne. Videre inneholder kjøkkenet integrert induksjonstopp med avtrekksventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Trådløs komfyrvakt montert i himling over koketopp. Nedfelt kontaktpunkt i benkeplate. I det ene hjørnet finner du en nydelig smijernsovn.

BALKONG
Fra kjøkkenet er det utgang til balkongen. Balkongen er ca. 5 kvm og ligger høyt og fritt, vendt mot rolig bakgård og idyllisk bebyggelse. Her er det sol fra tidlig morgen til ca. kl. 15:00 på sommerstid. Balkongdekket er flisbelagt og rekkverk er utformet i lakkert stål.

SOVEROM
Leiligheten har to soverom som gir fleksibilitet. Hovedsoverommet ligger vendt mot enveiskjørt gate, og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Her er det gode oppbevaringsmuligheter i plassbygd garderobeskap. Det andre soverommet ligger mot rolig bakgård, og har plassbygd seng og tilgang til kott. Rommet passer utmerket som både barnerom, gjesterom eller kontor. Legg merke til tapeten - spesiallaget av illustratør og brageprisnominerte barnebokforfatter Nora Brech.

BAD
Lekkert baderom som i følge forrige annonse ble pusset opp i 2022. Et romslig og flott bad med vakre detaljer, finerte fronter og store lysegrå fliser. Rommet er innredet med vegghengt toalett, regndusj, heldekkende servant med underskap og integrert speil. Det er opplegg for vaskemaskin under benkeplate.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Profilerte finérplater.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Vegg-til-veggteppe. Flislagt gulv på badet.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass, men her er gode parkeringsmuligheter i nærheten:
- https://onepark.no/parkering/oslo/veterinaerhoyskolen/
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=293998517
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=373596203
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=189528106
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=426662960

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

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

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er rehablitert på nytt i 2022 med ny membran, nye varmekabler, nytt sanitæranlegg og nye fliser. Rive gammelt bad (Byggservice Okurowski). Installasjon av varmekabler (Elektrokonsept AS). Planlegging og utførelse av sanitærinstallasjoner ifb med modernisering av baderom med nye vann- og avløpsrør. Montering av Geberit hengeramme, servant og dusjutstyr. Kaldt-/varmtvann til servant og dusj. Kaldtvann til WC. Sanipex vannskap er montert (Tombygg AS). Membranarbeid, flislegging og bygging av baderomsmøbel (Byggservice Okurowski). Det foreligger både samsvarserklæring og FDV-dokumentasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er rehabilitert i 2022 med ny membran, nye varmekabler, nytt sanitæranlegg og nye fliser (se punkt 2). Grenrør til hovedsoil er ikke skiftet. Utførelse av Byggeservice Okurowski.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i 2022: Installasjon av varmekabler (Elektrokonsept AS). Planlegging og utførelse av sanitærinstallasjoner ifb med modernisering av baderom med nye vann- og avløpsrør. Montering av Geberit hengeramme, servant og dusjutstyr. Kaldt-/varmtvann til servant og dusj. Kaldtvann til WC. Sanipex vannskap er montert (Tombygg AS). Membranarbeid, flislegging og bygging av baderomsmøbel (Byggservice Okurowski). Det foreligger både samsvarserklæring og FDV-dokumentasjon.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering av bygården utført i 2025 i regi av aksjelaget.

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: Nytt sikringsskap (Elektrokonsept AS), øvrige el-installasjoner av faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll av hele el-anlegg utført i 2022. Ingen feil eller mangler.

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

kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Loft omsøkt og utbygget til to leiligheter i 2016 i regi av aksjelaget.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Trekket i peisovnen fungerer godt og den er enkel å fyre i.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Har vært fuktig i felleskjelleren. Ny drenering utført i regi av aksjelaget i 2025.

H-nummer: H-0502.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Bygård over 5 etasjer + loft og kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av teglstein.
- Bærende elementer av teglstein.
- Fasaden er pusset og malt.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og er båndtekket.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2002.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 2009.
- Inngangsdør med B-30/35db brann- og lydklassifisering

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble malt opp i oktober 2025 og har ingen særlige bemerkninger mtp sprekkdannelser eller unormale skader.
Gulvet er av eldre karakter og må forventes å være originale fra byggeåret. Badet ble pusset opp i 2022 og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2018 og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Merk at det benyttes en avløpspumpe på kjøkkenet og at denne vil trenge regelmessig service for å opprettholde normal funksjon. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,69 m.
Port-telefon.
Stoppekranen er montert på badet.
Varmtvannsberederen er montert inne i et skap på loftet og plassert i et kar med membran.
I følge tidligere salgsoppgave fra 2023 så er berederen en "Nyere varmtvannsbereder på ca 200 liter". Varmtvannsberederen er lekkasjesikret med en waterguard/automatisk lekkasjestopper. Strømtilførsel via en fast tilkobling.
Automatiske sikringer.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat var utplassert.
Heis.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
-Vinduer og ytterdører: Balkongdøren er hard å åpne og trenger en justering eller/og vedlikehold av låsemekanismen for å potensielt
unngå videre skade. Enkelte av barnesikringene til vinduene går ikke i slå når vinduet åpnes og kan trenge en justering slik at vinduene
er sikret når de åpnes. Det mangler et beslag i underkant av balkongdøren. Risiko for at vann kan trekke inn i veggen hvis det oppstår
sprekkdannelser i fugemassen som er påført.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Stoppekranen til kjøkkenet er montert i kjelleren og stenger av hele oppgangen ved bruk. Det anbefales å montere en stoppekran inne i leiligheten som stopper vannet på kjøkkenet. Det mangler endetetting rundt vannrørene på kjøkkenet. Hvis det oppstår en lekkasje så vil lekkasjevannet renne ut på kjøkkenet og ikke til fordelerskapet som tiltenkt.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Det ble ikke påvist et trekk i ventilen ved papirtest. Dette medfører at utskiftningen av luften i boligen ikke er tilstrekkelig. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.
- Bad: Overflate gulv: Det ble påvist bom i enkelte av flisene. Dette tyder på at vedheften mellom gulvet og flisene ikke er tilstrekkelig.
Dette kan igjen føre til at flisene løsner lettere fra underlaget, samt at flisene lettere kan sprekke opp.

Innbo og løsøre

Følger med
- Sofa og skreddersydde sofamadrass og puter
- Plassbygget seng på soverom 2, inkludert skreddersydd madrass og puter
- Plassbygget sittegruppe på balkong
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn + platetopp
- Fryser
- Vaskemaskin og tørketrommel

Følger ikke med
-Taklamper i rosetter
- Vegglamper i stuen
- Abel skap/hyllesystem soverom 2
- TV benk i stue
- Høyttaler på veggen på kjøkkenet
- Skap og annet oppheng i bod
- Vegghengt Gubi lampe på kjøkken

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

G - rød

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

Elektrisk oppvarming med panelovner. Panelovner i stue og hovedsoverom er innebygget i skap.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
10 200 kWh og 8116 i strøm og 6939 i nettleie (2024).

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 927,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/internett (Telia), nedbetaling av lån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Felleskostnader: kr 2 980
- Telia: kr 673
- Nedbetaling av felleslån: kr 322
- Nedbetaling av heislån: kr 1 952

Telia øker til kr 743 pr. måned fra 1.1.2026.

Selger leier også en bod av selskapet og betaler kr. 333 pr. måned i leie. Om dette leieforholdet kan overtas av kjøper må avtales med selskapets styre.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 016 350,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 065 398,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Selskapets navn er Vidars gate 9B AS.

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

Vedlikehold:
Styret har arbeidet med å følge selskapets vedlikeholdsplan. Vårdugnad ble avholdt 13. mai. Høstdugnad ble avholdt 29. oktober.

Arbeid for å utbedre bakgården og partiet foran entréen:
Styret har i 2024 lagt ned mye arbeid i prosjektet med å forbedre drenering og utseende i bakgården og i partiet foran entreen mot Vidars gate. Etter en lengre anbudsprosess ble entreprenøren Toppaas & Haug valgt for oppdraget. Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt for å få selskapets godkjenning til låneopptak for prosjektet. Prosjektet i bakgården ble påbegynt med felling av det store treet. Fortsettelsen av prosjektet ble utsatt da styret i Vidars gate 13 ikke ville gi tilgang for anleggsmaskiner gjennom passagen mot Brageveien på grunn av usikkerhet rundt dekkets kapasitet. Styret igangsatte deretter et arbeid for å kartlegge kapasiteten til dekket i passagen. Vurderingen ble utført sommeren 2025 av Stabil AS og resulterte i en rapport fra rådgivende ingeniører. Konklusjonen var at dekket var i en slik stand at transport av anleggsmaskiner og masse ville kreve tiltak i form av støtte under gulvet. Dessverre motsatte styret i Vidars gate 13 seg denne løsningen, og styret vurderte at det ikke ville være hensiktsmessig å forfølge saken videre med Vidars gate 13. Styret bestilte derfor en alternativ løsning som innebar at asfalten i bakgården ble fjernet (uten store maskiner) for å forbedre utseende og drenering, samtidig som alternative måter å få anleggsmaskiner inn til bakgården ble vurdert. Et alternativ som innebar å løfte utstyr inn fra Sofies gate ble vurdert som for risikofylt. Styrets vurdering ved utgangen av året var at arbeidet bør fortsette, med tanke på å få gjennomført en oppgradering av bakgård og entreeparti i løpet av 2025.

Styreleder informerer om følgende pr. 07.10.2025:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
- Det er et pågående prosjekt med utbedring av inngangspartiet. Dette er imidlertid allerede reflektert i felleskostnadene da det ble tatt opp et lån tilknyttet dette arbeidet m.m. i fjor. Det er videre et pågående prosjekt om å bytte fra Telia til Fibernett, men det vil ikke påløpe noen kostnader utover månedlig tv- og internettfaktura. Utover dette er det ingen andre pågående/planlagte prosjekter i aksjelaget.

Er det planlagt noen nye låneopptak?

-Nei.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader?
- Felleskostnadene justeres årlig med en %-sats ref. siste årsregnskap.

Har det vært observert skadedyr i aksjelaget tidligere?
- Ikke meg bekjent.

Det er venteliste på de ekstra bodene som leies ut. Kjøper må således ta kontakt med styret via vg9b.styret@gmail.com for å høre status på disse.

Hvordan opplever selger driften og informasjonen fra styret?
Svar: Svært ryddig

Dette sier selger om naboene:
Svar: Svært hyggelige naboer - alle snakker med alle. De aller fleste er barnefamilier og par.

Forretningsfører

SK Eiendom AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 207 360,-pr. 31.12.2024

Heislånet er et IN lån.

Selgers andel av heislånet pr. 07.10.2025 er ca. kr. 180.000.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 43 200,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 92 996. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 55 000 .
Underskudd skyldes økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver leilighet skal stille minst én person på dugnad, ev. ved fravær gjøre arbeid før

eller etter bestemt dugnadsdato.

Dyrehold

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

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 82475137

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 300 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vidars gate 9B har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Adamstuen/Bolteløkka. Her bor du sentralt, men allikevel veldig rolig og tilbaketrukket i et veletablert boligområde, med nærhet til alt. Du skal ikke langt for å nyte av populære grøntområder. Friområdet "Idioten" er kun en kort spasertur fra leiligheten, med gode akemuligheter vinterstid og piknik på sene sommerkvelder. Stensparken er også et godt alternativ. St. Hanshaugen er et populært møtested med parkservering og god atmosfære.

I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent bakeri, Godt brød, RAW, apotek, Kiwi, Coop Extra, Bunnpris, samt andre koselige kaféer og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt fantastiske utvalg av butikker, hyggelige restauranter og barer. Videre byr St. Hanshaugen på et rikt utvalg av diverse forretninger, koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Arte Pizza, Java, Ansjosen, Gutta på Haugen, Smalhans, St. Lars, Pascal og Kaffebrenneriet. Kun 15-20 min gangavstand til Grünerløkka, Bogstadveien, Torshov, Majorstuen og sentrum.

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

God offentlig kommunikasjon med kort vei til trikk nr 17 og 18, samt 21- og 37-bussen, som enkelt og raskt tar deg til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Sagene, Nydalen, St. Hanshaugen, Solli plass, Aker Brygge, Blindern, Ullevål Sykehus og Rikshospitalet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 25.03.1930. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Oppføring av balkonger mot bakgård, datert 06.06.2014.
- Installasjon av heis, datert 29.06.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 er små avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Enkelte innvendige vegger har blitt flyttet på og endret. WC-rom og bad er slått sammen. Kjøkken og pikeværelse + kott er slått sammen. Godkjente byggetegninger er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående plansaker i nærheten:
Saksnr: 202207037
Saken gjelder Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

Pågående byggesaker i nærheten:
Vidars gate 9 A - Bruksendring fra kjeller til oppholdsrom
Saksnummer: 202017734

Sofies gate 86 - forespørsel om mulig ulovlige boenheter
Saksnummer: 202506573

Sofies gate 88 A-B - bekymringsmelding om støttemur som kan ramle ut
Saksnummer: 202509562

Ullevålsveien 73 - oppføring av carport og sportsboder
Saksnummer: 202511600

Ullevålsveien 69 B - Bruksendring av bod på loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202461673

Thereses gate 8 B - Oppføring av to takarker med en glugge imellom, innbygging av innfelt takterrasse, takoppbygg med terrasse over
Saksnummer: 202316569

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 84 751,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Privatvisninger gratis - Ellers visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 200,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 891,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

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).

Vedlegg

Vidars gate 9B

Vidars gate 9B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	14 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett		10 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	10 min 0.9 km

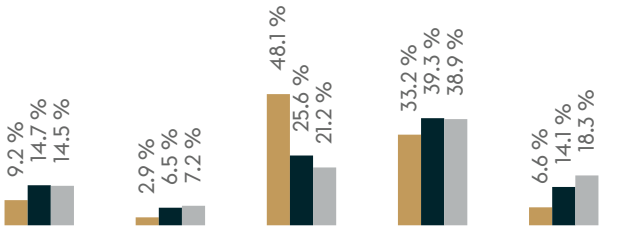
Offentlig transport

Stensgata	Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Stensgata	Linje 19N	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	24 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år)	44 barn	7 min 0.6 km
Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	3 min
Idioten balløkke	3 min
EVO Adamstuen	3 min
The Work Out	5 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Vidars gate 9B
0452 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 16/10/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 454
Hjemmelshaver:	Vidarsg 9 B AS v/ Njål Engen Ekre og Helene Bøhler
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1929
Tomt:	301 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Njål Engen Ekre
Befaringsdato:	13.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Skjermet bakgård med oppstilling for sykler.
Kort gangavstand til Bislett stadion, OsloMET og Stensparken.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 5 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og er båndtekket. Vinduer med 2-lags glass fra 2002.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater ble malt opp i oktober 2025 og har ingen særlige bemerkninger mtp sprekkdannelser eller unormale skader.
Gulvet er av eldre karakter og må forventes å være originale fra byggeåret.
Badet ble pusset opp i 2022 og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2018 og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Merk at det benyttes en avløpspumpe på kjøkkenet og at denne vil trenge regelmessig service for å opprettholde normal funksjon.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,69 m.
Port-telefon.
Stoppekranen er montert på badet.
Varmtvannsberederen er montert i et kott i baktrappen.
Automatiske sikringer.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Profilerte finérplater.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Vegg-til-veggteppe. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge oppdragsgiver:
2009: Etablering av balkonger.
2015/16: Piperehabilitering.
2018: Kjøkkeinnredning.
2022: Rehabilitert bad.
2025: Drenering rundt bygget.
2025: Leiligheten ble malt opp.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
5. etasje	89	0	0	5	88	1
SUM BYGNING	89	5	0	5	88	1
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
Stue, gang, entré, kjøkken, bad, kott og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr 8: 5,2 kvm.
Balkong: 5,2 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 10 mm internt.
- Kjøkken: 20 mm internt.
- Soverom: 8 mm internt.

Totalt avvik fra yttervegg til yttervegg ble målt til 7 mm. Merk interne skjevheter i rommene.
TG2 settes da avvikene som ble målt overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Skjevheter er normalt i eldre bygg og i dette tilfelle så siger bjelkelaget på midten av rommene.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
For å utbedre avviket så kan gulvene avrettes med f eks avrettingsmasse.

——

Eldre vedovn på kjøkkenet. Avstand til brannbart i forkant av ovnen ble målt til ca 21 cm og er mindre enn kravet på 30 cm.
Større brannplate må monteres på gulvet foran ovnen slik at avstanden blir minimum 30 cm fra forkant av ildstedet og til enden av platen.
Pipeløpets 3 av 4 sider er synlige. Den siste flaten vender mot naboleiligheten og er ikke synlig.
Mindre riss forekommer i overflaten til pipen.
Piperehabilitering ble utført i 2015/2016.
TG 2 settes da brannplaten foran vedovnen er for liten. Denne må økes i størrelse slik at avstanden fra ildstedet og til forkant av platen er minst 30 cm. Rissene som forekommer i pipeløpet må etterses jevnlig. Hvis disse er gjentagende eller at de øker i størrelse så kan det tyde på bevegelser/skader i pipeløpet som må utbedres.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten er bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Njål Engen Ekre.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

16/10/2025

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2022 med flislagte vegger og slett himling.
Glassdøren til dusjen har fått en avskalling/gått et skår på høyre side.

Naturlig avtrekk. Det ble ikke påvist et avtrekk ved papirtest. Se punkt "6.3 - Ventilasjon".
Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og dusjen. Vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.

Det ble påvist bom i enkelte av flisene. Dette tyder på at vedheften mellom gulvet og flisene ikke er tilstrekkelig. Dette kan igjen føre til at flisene løsner lettere fra underlaget, samt at flisene lettere kan sprekke opp ved en ekstern belastning.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:100 + oppkant.
Øvrig gulv har et fall på ca 1:200 i retning av dusjen. Membranoppkanten over flisene ved dørterskelen er på mer enn 15 mm og TEK-17 tillater dermed at fallforholdet på gulvet utenfor dusjen er slakere enn 1:100.
Fallforholdet på badet anses som tilstrekkelig iht TEK-17.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 25 mm og anses å være iht krav.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rennesluk fra 2022 med tilhørende vannlås.
Det ble ikke observert en membran i sluket da denne er tildekket av konstruksjonen. Membranen er synlig via inspeksjonsluken ved toalettet.
Bilder av membranen og FDV-dokumentasjon ble fremvist, men bilder av overgangen mellom sluket og membranen ble ikke fremvist.

Hulltagning ble ikke utført da inspeksjonsluken inne på badet ble benyttet for fuktsøk. Denne ga tilgang til treverk inne i baderomsveggen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med benkeplate og skapfronter av rustfritt stål, samt enkelte profilerte fronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Ventilatoren er nedfelt i benkeplaten og er montert med et kullfilter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Komfyrvakt og waterguard er montert.

Merknader: Det er montert en avløpspumpe under kjøkkenvasken slik at gråvannet blir pumpet til et soilrør. Denne vil ha et behov for regelmessig service for å opprettholde normal funksjon.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble malt opp i 2025 og fremstår uten særlige bemerkninger.
Gulvet må forventes å være originalt fra byggeåret og tilhørende elde/slitasje pga alder og bruk forekommer. Sprekkene mellom bordene vil øke/minske i omfang etter luftfuktigheten i boligen.
Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser på overflatene på befaringsdatoen.

Merknader: Det er montert panelovner i de plassbygde skapene i stuen og på et soverom. Forsiktighet med lagring av gjenstander tett mot ovnene og støvansamling mtp brannrisiko.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer med 2-lags glass fra 2002.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2009.
Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Bakdør med B-30 brannklassifisering.

Balkongdøren er hard å åpne og trenger en justering eller/og vedlikehold av låsemekanismen for å potensielt unngå videre skade.
Det mangler et beslag i underkant av balkongdøren. Risiko for at vann kan trekke inn i veggen hvis det oppstår sprekkdannelser i fugemassen som er påført.
Enkelte av barnesikringene til vinduene går ikke i slå når vinduet åpnes og kan trenge en justering slik at vinduene er sikret når de åpnes.

Det er etablert forholdsvis store fuger mellom undersiden av vinduskarmen og vannbrettbeslagene. Disse kan med tiden sprekke opp og føre til at vann kan trekke inn i veggen. Vannbrettbeslagene som er montert under vinduene er av eldre karakter og bør ha blitt skiftet i 2002 med nye beslag som gikk helt opp til underkanten av vinduskarmen og inn i beslagsporet til vinduskarmen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra kjøkkenet. Balkongen ble montert i 2009 i følge tilgjengelig byggesak og TEK-97 skal dermed ligge til grunn.
Rekkverket ble målt til 100cm høyt og er iht datidens krav.
Balkongen er kledd med fliser og det ble ikke påvist bom i flis på de tilgjengelige flatene. Jevnt over normal slitasje på overflaten.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er 120cm når avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter, slik det er i dette tilfellet. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør. Det var ikke et synlig fordelerskap på befaringsdatoen og oppdragsgiver hadde ikke informasjon om hvor dette skapet var plassert. I etterkant av befaringen så fremkommer det av tilgjengelig dokumentasjon at fordelerskapet er plassert bak vaskemaskinen.
Fordelerskapet har dermed ikke blitt besiktiget og tilstanden er ukjent.
Det mangler endetetting rundt vannrørene på kjøkkenet.

Stoppekranen på badet er tilgjengelig via en inspeksjonsluke og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Men merk at denne ikke stopper kaldtvannet til kjøkkenet. Oppdragsgiver opplyser at stoppekranen til kjøkkenvasken er montert i kjelleren og dekker hele oppgangen.

Avløpene i boligen er i stor grad skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Forekomster av plast og støpejern ble observert i inspeksjonsluken på badet.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er tilfredsstillende.

Beredren er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er montert inne i et skap på loftet og plassert i et kar med membran.
I følge tidligere salgsoppgave fra 2023 så er beredren en "Nyere varmtvannsbereder på ca 200 liter". Dokumentasjonen tilhørende beredren og informasjonslappen til beredren er ikke tilgjengelig eller synlig.

Varmtvannsberederen er lekkasjesikret med en waterguard/automatisk lekkasjestopper.
Strømtilførsel via en fast tilkobling.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift med en ventil på badet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i en yttervegg. Disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Det ble ikke påvist et trekk i ventilen ved papirtest. Dette medfører at utskiftningen av luften i boligen ikke er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det ble fremvist en samsvarserklæring for el-arbeider som ble utført i 2022, men det er ikke spesifisert hva denne samsvarserklæringen gjelder. Utfyllende informasjon må innhentes slik at det kan avklares hvilke deler av el-anlegget som er dokumentert.
Oppdragsgiver opplyser at det ble utført en el-kontroll i 2022 og at det ikke ble avdekket avvik i denne forbindelse.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63 amp hovedbryter.
Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten. Dagens planløsning har blitt delvis endret etter byggeåret.
Badet og tidligere separat WC har blitt slått sammen til dagens bad.
Tidligere pikerom og stue har blitt omgjort til dagens spisestue/kjøkken. Tidligere kjøkken har blitt omgjort til et soverom.
Enkelte vegger har blitt fjernet, som blant annet veggen mellom tidligere pikerom og stue(dagens kjøkken/spisestue).

Det ble fremvist dokumentasjon for utførelsen på badet. Øvrig dokumentasjon ble ikke fremvist.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble påvist bom i enkelte av flisene. Dette tyder på at vedheften mellom gulvet og flisene ikke er tilstrekkelig. Dette kan igjen føre til at flisene løsner lettere fra underlaget, samt at flisene lettere kan sprekke opp.

4.1 Vinduer og ytterdører

Balkongdøren er hard å åpne og trenger en justering eller/og vedlikehold av låsemekanismen for å potensielt unngå videre skade.
Enkelte av barnesikringene til vinduene går ikke i slå når vinduet åpnes og kan trenge en justering slik at vinduene er sikret når de åpnes.
Det mangler et beslag i underkant av balkongdøren. Risiko for at vann kan trekke inn i veggen hvis det oppstår sprekkdannelser i fugemassen som er påført.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekranen til kjøkkenet er montert i kjelleren og stenger av hele oppgangen ved bruk. Det anbefales å montere en stoppekran inne i leiligheten som stopper vannet på kjøkkenet.

Det mangler endetetting rundt vannrørene på kjøkkenet. Hvis det oppstår en lekkasje så vil lekkasjevannet renne ut på kjøkkenet og ikke til fordelerskapet som tiltenkt.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Det ble ikke påvist et trekk i ventilen ved papirtest. Dette medfører at utskiftningen av luften i boligen ikke er tilstrekkelig.

For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ekre, Njål Engen	9578-5999-4-2177342	2025-10-06 19:26:36
Bøhler, Helene Margrethe	9578-5994-4-2683271	2025-10-06 19:24:59

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
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0279/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vidars gate 9B, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Njål Engen Ekre, Helene Bøhler

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82963092
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er rehablitert på nytt i 2022 med ny membran, nye varmekabler, nytt sanitæranlegg og nye fliser. Rive gammelt bad (Byggservice Okurowski). Installasjon av varmekabler (Elektrokonsept AS). Planlegging og utførelse av sanitærinstallasjoner ifb med modernisering av baderom med nye vann- og avløpsrør. Montering av Geberit hengeramme, servant og dusjutstyr. Kaldt-/varmtvann til servant og dusj. Kaldtvann til WC. Sanipex vannskap er montert (Tombygg AS). Membranarbeid, flislegging og bygging av baderomsmøbel (Byggservice Okurowski). Det foreligger både samsvarserklæring og FDV-dokumentasjon.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er rehabilitert i 2022 med ny membran, nye varmekabler, nytt sanitæranlegg og nye fliser (se punkt 2). Grenrør til hovedsoil er ikke skiftet. Utførelse av Byggeservice Okurowski.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i 2022: Installasjon av varmekabler (Elektrokonsept AS). Planlegging og utførelse av sanitærinstallasjoner ifb med modernisering av baderom med nye vann- og avløpsrør. Montering av Geberit hengeramme, servant og dusjutstyr. Kaldt-/varmtvann til servant og dusj. Kaldtvann til WC. Sanipex vannskap er montert (Tombygg AS). Membranarbeid, flislegging og bygging av baderomsmøbel (Byggservice Okurowski). Det foreligger både samsvarserklæring og FDV-dokumentasjon.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering av bygården utført i 2025 i regi av aksjelaget.

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: Nytt sikringsskap (Elektrokonsept AS), øvrige el-installasjoner av faglært elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av hele el-anlegg utført i 2022. Ingen feil eller mangler.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Loft omsøkt og utbygget til to leiligheter i 2016 i regi av aksjelaget.

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

Eventuell kommentar: Trekket i peisovnen fungerer godt og den er enkel å fyre i.

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

Ja

Beskriv: Har vært fuktig i felleskjelleren. Ny drenering utført i regi av aksjelaget i 2025.

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0279/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bøhler, Helene Margrethe	**2025-10-06**	**Ekre, Njål Engen**	**2025-10-06**

Identifikasjon

bankID Bøhler, Helene Margrethe

Identifikasjon

bankID Ekre, Njål Engen

Signicat

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

Navn: Vilde Nadden
Firma: Sagene Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Torshov

Oslo, 07.10.2025

Salg av leilighet i Vidarsgt 9 B – leilighet H0502 for Helene Margrethe Bøhler og Njål Engen Ekre (oppdrag 29-0279/25)

Vi viser til e-post av den 30/9 og oversender:

- Innkalling og sakspapirer fra ordinær generalforsamling i selskapet.
- Vedtekter og husordensregler.
- Nedbetalingsplan for selskapets 2 lån i DNB. Heislånet er et IN lån. Selgers andel av heislånet pr. d.d. er ca. kr. 180.000.

Videre opplyses at:

- Husleien er p.t. kr. 2.980 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 673 pr. mnd. for kollektiv avtale med Telia (økes til 743 fra 1.1.2026).
- Videre betales p.t. kr. 322 pr. mnd. som nedbetaling av felleslån og p.t. kr. 1.952 pr. mnd. som nedbetaling av heislån.
- Selger leier også en bod av selskapet og betaler kr. 333 pr. mnd i leie. Om dette leieforholdet kan overtas av kjøper må avtales med selskapets styre.
- Gården er forsikret i Gjensidige, polise nr. 82475137.
- Selger er eier av 14 aksjer pålydende kr. 781,25 i Vidarsgt 9 B AS, nr. 63-74, 120 og 127.
- [redacted]
- [redacted] tlf. 93281758.
- Vårt eierskiftegebyr/transportgebyr utgjør kr. 6.570 inkl. mva. Gebyr for notering av pantesperre kr. 1.875 inkl. mva. Pantenotering kr. 1.875 inkl. mva pr stk.
- Gebyr for megleropplysninger er kr. 4.200 inkl. mva. Faktura sendes på EHF.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.24:

- Andel formue kr 43.200
- Andel gjeld kr. 207.360 (sum begge lån)

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

DNB

Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

VIDARSGT 9 B AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

26. september 2025

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 587.193,14

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 6,85 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

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

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Dronning Eufemias gate 30
Oslo

Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo

Telefon: 915 04800

Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA

dnb.no

Vend !

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.10.2025	3.426,63	3.712,37	70,00	7.209,00	583.480,77
01.11.2025	3.442,55	3.621,44	70,00	7.133,99	579.859,33
01.12.2025	3.264,69	3.801,31	70,00	7.136,00	576.058,02
01.01.2026	3.351,40	3.714,60	70,00	7.136,00	572.343,42
01.02.2026	3.329,78	3.736,22	70,00	7.136,00	568.607,20
01.03.2026	2.987,91	4.078,09	70,00	7.136,00	564.529,11
01.04.2026	3.284,32	3.781,68	70,00	7.136,00	560.747,43
01.05.2026	3.157,08	3.908,92	70,00	7.136,00	556.838,51
01.06.2026	3.239,58	3.826,42	70,00	7.136,00	553.012,09
01.07.2026	3.113,53	3.952,47	70,00	7.136,00	549.059,62
01.08.2026	3.194,32	3.871,68	70,00	7.136,00	545.187,94
01.09.2026	3.171,80	3.894,20	70,00	7.136,00	541.293,74
01.10.2026	3.047,56	4.018,44	70,00	7.136,00	537.275,30
01.11.2026	3.125,76	3.940,24	70,00	7.136,00	533.335,06
01.12.2026	3.002,75	4.063,25	70,00	7.136,00	529.271,81
2027	34.698,40	50.093,60	840,00	85.632,00	479.178,21
2028	31.170,11	53.621,89	840,00	85.632,00	425.556,32
2029	27.359,34	57.432,66	840,00	85.632,00	368.123,66
2030	23.306,54	61.485,46	840,00	85.632,00	306.638,20
2031	18.960,01	65.831,99	840,00	85.632,00	240.806,21
2032	14.315,09	70.476,91	840,00	85.632,00	170.329,30
2033	9.321,21	75.470,79	840,00	85.632,00	94.858,51
2034	3.988,91	80.803,09	840,00	85.632,00	14.055,42
2035	122,91	14.055,42	140,00	14.318,33	0,00

DNB

Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

VIDARSGT 9 B AS
Postboks 2646 Sollli
0203 OSLO

26. september 2025

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 263.759,32

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 6,65 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

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

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.10.2025	1.495,84	1.928,16	70,00	3.494,00	261.831,16
01.11.2025	1.500,33	1.889,67	70,00	3.460,00	259.941,49
01.12.2025	1.420,78	1.972,22	70,00	3.463,00	257.969,27
01.01.2026	1.457,00	1.936,00	70,00	3.463,00	256.033,27
01.02.2026	1.446,06	1.946,94	70,00	3.463,00	254.086,33
01.03.2026	1.296,19	2.096,81	70,00	3.463,00	251.989,52
01.04.2026	1.423,22	1.969,78	70,00	3.463,00	250.019,74
01.05.2026	1.366,55	2.026,45	70,00	3.463,00	247.993,29
01.06.2026	1.400,65	1.992,35	70,00	3.463,00	246.000,94
01.07.2026	1.344,58	2.048,42	70,00	3.463,00	243.952,52
01.08.2026	1.377,83	2.015,17	70,00	3.463,00	241.937,35
01.09.2026	1.366,45	2.026,55	70,00	3.463,00	239.910,80
01.10.2026	1.311,29	2.081,71	70,00	3.463,00	237.829,09
01.11.2026	1.343,25	2.049,75	70,00	3.463,00	235.779,34
01.12.2026	1.288,71	2.104,29	70,00	3.463,00	233.675,05
2027	14.756,04	25.959,96	840,00	41.556,00	207.715,09
2028	12.981,75	27.734,25	840,00	41.556,00	179.980,84
2029	11.071,57	29.644,43	840,00	41.556,00	150.336,41
2030	9.041,96	31.674,04	840,00	41.556,00	118.662,37
2031	6.870,25	33.845,75	840,00	41.556,00	84.816,62
2032	4.553,27	36.162,73	840,00	41.556,00	48.653,89
2033	2.069,36	38.646,64	840,00	41.556,00	10.007,25
2034	111,11	10.007,25	210,00	10.328,36	0,00

Innkalling til ordinær generalforsamling for Vidars gate 9B AS (org. nr. 931 064 487)

onsdag 7. mai 2025 kl. 18.00

Det kalles med dette inn til ordinær generalforsamling i Vidars Gate 9B AS. Møtet avholdes i Vidars gate 9B, i leiligheten til Helga Johansen i 4. etg.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
   - Godkjenning av innkalling og dagsorden
   - Valg av møteleder
   - Valg av protokollfører
   - Valg av protokollvitne
   - Opptak av navnefortegnelse
2. Godkjennelse av styrets forlag til årsrapport for 2024
3. Godkjennelse av styrets forlag til årsregnskap for 2024
4. Godkjennelse av styrets forlag til budsjett for 2025
5. Valg av styremedlemmer
   - Forslag: Magnus Øren (styreleder), Magnus Offergaard Haraldstad (styremedlem), Njål Engen Ekre (styremedlem). Generalforsamlingen kan om ønskelig velge flere medlemmer til styret.
6. Saker innsendt av aksjonærene.
7. Informasjon fra styret

Oslo, 29. april 2025

Styret

Styrets årsrapport for 2024

Generelt om styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt fire ordinære styremøter. Ut over dette har styret hatt dialog via mail/Messenger-gruppe i forbindelse med aktuelle saker. Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 18. april. Ordinær generalforsamling ble avholdt 29. mai.

Vedlikehold

Styret har arbeidet med å følge selskapets vedlikeholdsplan. Vårdugnad ble avholdt 13. mai. Høstdugnad ble avholdt 29. oktober.

Arbeid for å utbedre bakgården og partiet foran entréen

Styret har i 2024 lagt ned mye arbeid i prosjektet med å forbedre drenering og utseende i bakgården og i partiet foran entreen mot Vidars gate. Etter en lengre anbudsprosess ble entreprenøren Toppaas & Haug valgt for oppdraget. Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt for å få selskapets godkjenning til låneopptak for prosjektet. Prosjektet i bakgården ble påbegynt med felling av det store treet. Fortsettelsen av prosjektet ble utsatt da styret i Vidars gate 13 ikke ville gi tilgang for anleggsmaskiner gjennom passagen mot Brageveien på grunn av usikkerhet rundt dekkets kapasitet. Styret igangsatte deretter et arbeid for å kartlegge kapasiteten til dekket i passagen. Vurderingen ble utført sommeren 2025 av Stabil AS og resulterte i en rapport fra rådgivende ingeniører. Konklusjonen var at dekket var i en slik stand at transport av anleggsmaskiner og masse ville kreve tiltak i form av støtte under gulvet. Dessverre motsatte styret i Vidars gate 13 seg denne løsningen, og styret vurderte at det ikke ville være hensiktsmessig å forfølge saken videre med Vidars gate 13. Styret bestilte derfor en alternativ løsning som innebar at asfalten i bakgården ble fjernet (uten store maskiner) for å forbedre utseende og drenering, samtidig som alternative måter å få anleggsmaskiner inn til bakgården ble vurdert. Et alternativ som innebar å løfte utstyr inn fra Sofies gate ble vurdert som for risikofylt. Styrets vurdering ved utgangen av året var at arbeidet bør fortsette, med tanke på å få gjennomført en oppgradering av bakgård og entreeparti i løpet av 2025.

VIDARSGATE 9 AS

RESULTATREGNSKAP	Note:	2024	Budsj 24	2023
Inntekter:				
Husleieinntekter		365 664	365 642	340 464
Innbetalt heis		197 392	99 828	95 280
Innbetalt lån		57 300	0	0
Innbetalt Kabel TV		94 464	94 464	81 216
Diverse inntekt, leie av bod		18 996	18 996	18 996
Kundeutbytte Gjensidige		7 636	7 000	6 883
Sum inntekter		**741 452**	**585 930**	**542 839**
Utgifter:				
Avskrivninger heis		139 448	43 200	45 588
Strømutgifter		12 880	15 000	16 691
Kommunale avgifter	8	136 771	136 500	116 547
Kabel-TV		94 454	94 500	90 236
Diverse kostnader	9	4 630	10 000	5 567
Drift og vedlikeholdsutgifter	2	202 316	250 000	52 164
Brannvarslingsanlegg	11	25 166	20 000	9 367
Heiskostnader drift	10	26 633	45 000	69 284
Forretningsførsel		27 184	27 184	26 112
Forsikringer	3	88 176	76 000	69 794
Bankgebyrer		13 820	4 500	5 296
Sum utgifter		**771 478**	**721 884**	**506 646**
DRIFTSRESULTAT		**-30 026**	**-135 954**	**36 193**
Finansinntekter/finansutgifter:				
Renteinntekter		17 534	486	202
Rentekostnader lån felles		29 657	0	0
Rentekostnader lån heis		50 847	52 000	48 280
Sum finansinntekter/finansutgifter		**-62 970**	**-51 514**	**-48 078**
ÅRSRESULTAT		**-92 996**	**-187 468**	**-11 885**
Disponering				
Overført Annen egenkapital		-92 996		
Sum		**-92 996**		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c66e044-eb76-4514-99c2-990940f9c29c
visma sign
www.vismasign.com

VIDARSGATE 9 AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:			
Bygninger og annen fast eiendom:			
Heis		618 848	758 296
Sum bygninger		**618 848**	**758 296**
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående husleie		0	3 236
Øvrige fordringer		20 948	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 452	47 224
Sum fordringer		**69 400**	**50 460**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
DnB - Driftskonto		420 347	270 942
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**420 347**	**270 942**
Sum omløpsmidler		**489 747**	**321 402**
Sum eiendeler		**1 108 595**	**1 079 698**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Aksjekapital	5	120 312	120 312
Annen egenkapital	6	68 972	161 968
Sum opptjent egenkapital		**189 284**	**282 280**
Sum egenkapital		**189 284**	**282 280**
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Heislån 6 aksjonærer	4	618 848	758 296
Felles lån		281 029	0
Sum langsiktig gjeld		**899 877**	**758 296**
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld	7	1 302	15 061
Påløpte renter		3 715	3 715
Forskuddsbetalte husleie		14 417	20 346
Sum kortsiktig gjeld		**19 434**	**39 122**
Sum gjeld		**919 311**	**797 418**
Sum egenkapital og gjeld		**1 108 595**	**1 079 698**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c66e044-eb76-4514-99c2-990940f9c29c
visma sign
www.vismasign.com

VIDARSGATE 9 AS

NOTER TIL REGNSKAPET

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

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

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

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

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

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Bytte soilrør	19 231
Egenandel forsikingsskade	10 000
Arbeid i bakgård inkl prosjektering og arbeidstilatelse Plan og bygg	84 993
Fjernet asfalt	73 375
Bortkjøring avfall	3 500
Avfukter	6 257
Diverse innkjøp, dugnad	4 960
Sum	**202 316**

Note 3 - Forsikring:

Bygingsforsikring Gjensidige, polise 82475137	
Belastet premie for året	88 176
Sum	**88 176**

Note 4 - Lån 6 aksjonærer:

Lån til heis	
Seksjon 4	9 982
Seksjon 5	102 504
Seksjon 7	162 176
Seksjon 8	162 176
Seksjon 10	182 010
Sum	**618 848**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c66e044-eb76-4514-99c2-990940f9c29c
visma sign
www.vismasign.com

VIDARSGATE 9 AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 - Aksjekapital

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

Note 6 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01	161 968
Årets resultat	-92 996
Sum	**68 972**

Note 7 - Kreditorer/Leverandørgjeld:

Fortum strøm	1 302
Sum	**1 302**

Note 8 - Kommunale avgifter:

Renovasjon	49 943
Vann og avløp	84 108
Feieavgift	2 720
Sum	**136 771**

Note 9 - Diverse kostnader:

Merarbeid ligningsoppgaver IN lån	2 500
Huseiernes Landsforbund	2 130
Sum	**4 630**

Note 10 - Heiskostnader:

Skiftet alarmbatteri	2 975
Kontraktsservice	23 658
Sum	**26 633**

Note 11 - Brannvarslingsanlegg:

Gården betaler ca 40.000 kr hvert fjerde år for å skifte batterier i brannvarslerne	
Det vil derfor bli budsjettert med ca 10.000 kr årlig	
Bytte batterier alarm	0
Årskontroll Elotec	25 166
Sum	**25 166**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c66e044-eb76-4514-99c2-990940f9c29c
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

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

VIDARSGATE 9 AS

NOTER TIL REGNSKAPET

Aksjonæroversikt pr. 31.12.24:	**Andelsnummer**	**Antall Aksjer:**
Navn:		
Kristian Mathisen	2	11
Elias og Anwar Tallay	1	12
Magnus Haraldstad og Anne Gundersen	4	14
Amanda Vaage	3	12
Magnus Øren og Anniken Brakestad	6	14
Fredrik Dybfest Hjorten	5	12
Marit Dahl Wikstrøm og Heine Bratli Lossius	8	14
Helga Johansen	7	13
Helene Bøhler og Njål Ekre	10	14
Marius Pedersen og Gina Andersen	9	12
Ann Kristin Jensen og Johannes Rød	12	14
Randi Midthun	11	12
Sum		**154**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c66e044-eb76-4514-99c2-990940f9c29c
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c66e044-eb76-4514-99c2-990940f9c29c
visma sign
www.vismasign.com

VIDARSGATE 9 AS

BUDSJETT	**2025**	Res. 2024
Inntekter:		
Husleieinntekter inkl økning 5% fom 1/7	383 969	365 664
Innbetalt heis	85 884	197 392
Innbetalt lån	54 520	57 300
Innbetalt Kabel TV	96 912	94 464
Diverse inntekt, leie av bod	18 996	18 996
Kundeutbytte Gjensidige	7 000	7 636
Sum inntekter	**647 281**	**741 452**
Utgifter:		
Avskrivninger heis	42 000	139 448
Strømutgifter	15 000	12 880
Kommunale avgifter	151 400	136 771
Kabel-TV	100 000	94 454
Diverse kostnader	10 000	4 630
Drift og vedlikeholdsutgifter	20 000	202 316
Brannvarslingsanlegg	20 000	25 166
Heiskostnader drift	45 000	26 633
Forretningsførsel	27 864	27 184
Forsikringer	96 000	88 176
Bankgebyrer	4 500	13 820
Sum utgifter	**531 764**	**771 478**
DRIFTSRESULTAT	**115 517**	**-30 026**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	4 283	17 534
Rentekostnader lån felles	18 000	29 657
Rentekostnader lån heis	46 800	50 847
Sum finansinntekter/finansutgifter	**-60 517**	**-62 970**
ÅRSRESULTAT	**55 000**	**-92 996**

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING VIDARSGT 9B AS (org. nr. 931 064 487)

Møtet ble avholdt kl. 18:00, onsdag 6. mai 2025 i aksjonær Helga Johansen leilighet i Vidars gate 9B.

1. Konstituering
   a. Godkjenning av innkalling og dagsorden. Generalforsamlingen godkjente innkalling og dagsorden.
   b. Valg av møteleder. Generalforsamlingen valgte Fredrik D. Hjorthen som møteleder.
   c. Valg av protokollfører. Generalforsamlingen valgte Magnus Øren som protokollfører.
   d. Valg av protokollvitner. Generalforsamlingen valgte Helga Johansen og Randi Midthun som protokollvitner.
   e. Opptak av navnefortegnelse. Til stede var Kristian Mathisen (seksjon nr. 2, 11 aksjer), Amanda Marchisio og Piersandro Marchisio (seksjon nr. 3, 12 aksjer), Magnus Øren (seksjon nr. 6, 14 aksjer), Fredrik D. Hjorthen (seksjon nr. 5, 12 aksjer), Marit Dahl Wikstrøm (seksjon nr. 8, 14 aksjer), Helga Johansen (seksjon nr. 7, 13 aksjer) og Randi Midthun (seksjon nr. 11, 12 aksjer). Njål Ekre (seksjon nr. 10, 14 aksjer) var representert ved fullmakt. 102 av 154 aksjer var representert ved generalforsamlingen.
2. Godkjenning av styrets forslag til årsrapport for 2024. Styrets forslag til årsrapport for 2024 ble godkjent.
3. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap for 2024. Styrets forslag til årsregnskap for 2024 ble godkjent.
4. Godkjenning av styrets forslag til budsjett for 2025. Styrets forslag til budsjett for 2025 ble godkjent, inkludert foreslått økning av husleien med 5 % fra og med 01.07.2025.
5. Valg av styret:
   a) Det ble valgt følgende nytt styre: Magnus Øren (styreleder), Magnus Offergaard Haraldstad (styremedlem) og Njål Engen Ekre (styremedlem).
6. Saker innsendt av aksjonærene. Styret hadde ikke mottatt noen saker til behandling.
7. Informasjon fra styret. Styret orienterte om status på arbeid i bakgård og entreen.
8. Eventuelt.
   a. Piersandro forespurte om det kunne anskaffes ytterligere sykkelstativ i bakgården. Det ble besluttet at styret skulle undersøke saken.

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

06.05.2025

Protokoll: Magnus Øren

Protokollvitne: Helga Johansen

Protokollvitne: Randi Midthun

VEDTEKTER FOR VIDARS GATE 9B AS

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Vidars gate 9B AS.

Selskapets forretningskontor er og skal være i Oslo kommune.

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

1.2 Aksjekapital

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

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Bruk av leiligheten

3.1 Aksjonærens rett til bruk

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

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjonær.

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjonærens bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige husordensregler.

4.2 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen,

kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst fem aksjonærer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Den ekstraordinære generalforsamlingen behandler bare de i innkallelsen nevnte saker. Ellers gjelder de samme regler som for ordinær generalforsamling.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Endring av vedtekter

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

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

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

Husordensregler for Vidars gate 9 B !

Pr. 01.10.2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GROVE ELLER GJENTATTE BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE KAN MEDFØRE OPPSIGELSE.

Oslo, 01.10.2018
Styret/ Vidarsgt 9 B AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MOVE CONSULTANCY AS
Stålfjæra 9
0975 OSLO

Dato: 29.06.2017

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

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

Ferdigattest - Vidars gate 9 B

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2017 av:

Thikra Shuber - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Longva Arkitekter AS
Postboks 5939 Majorstua
0308 OSLO

Dato: 06.06.2014

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

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

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 9 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.06.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

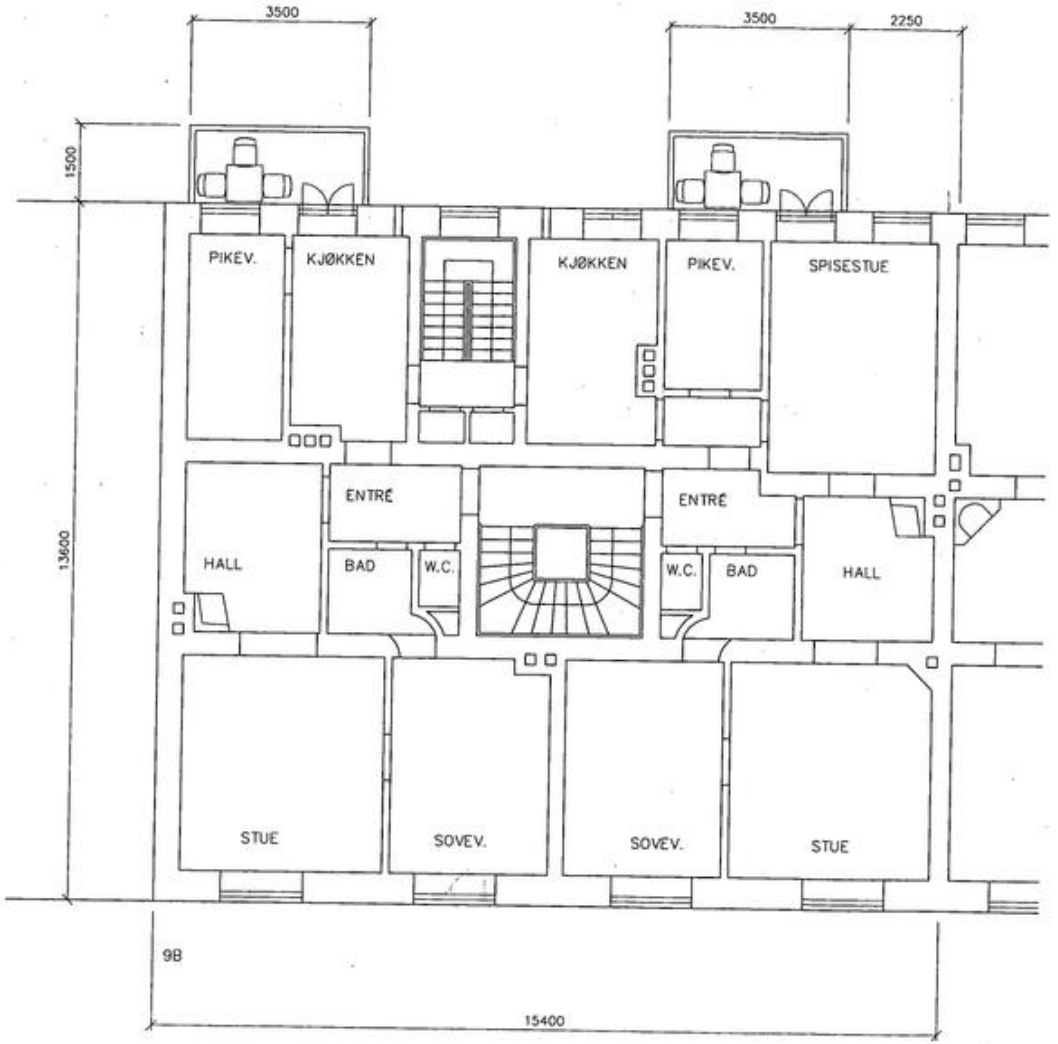
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

VEDLEGG E 01



PLAN TYPISK ETASJE

PLAN	A 101	C01

VIDARSGATE 9B

Vidars Gate 9b
Oslo
Nye balkonger

TYPISK ETASJE
FREMTIDIG SITUASJON

0912-101.dwg	p0912
02.09.2009	C01
1:100	A 101
ths / kl	

LONGVA ARKITEKTER AS

BYGNINGS-AVD. A.L.No. 1966 1928 OSLO

Bl. 22.

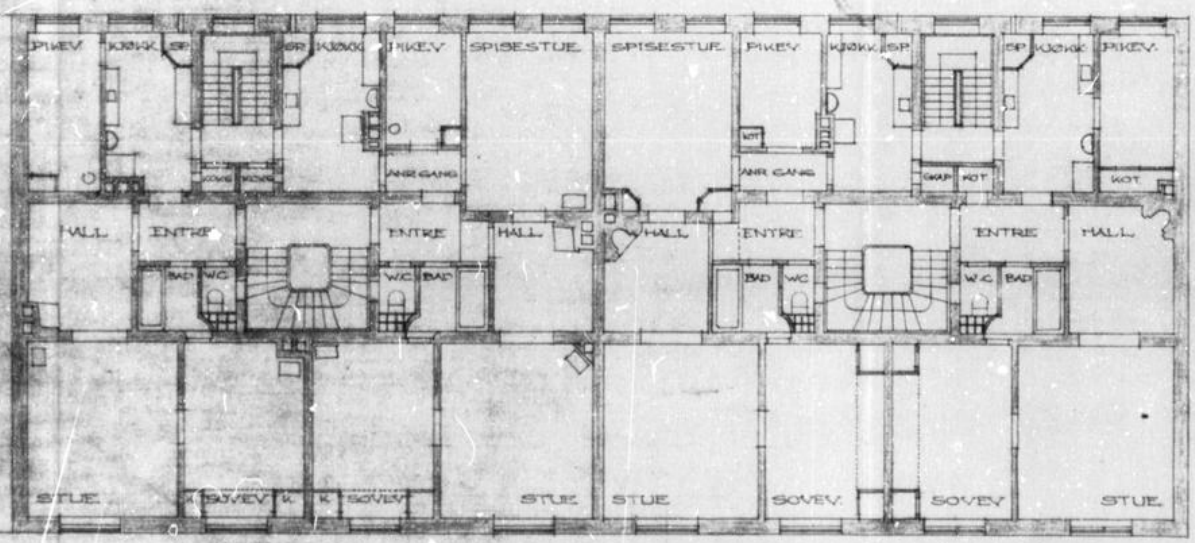
BYGGESELSKAPET VIDARS GATE Nº 9A og B PLAN AV 4 og 5 ETASJE M: 1/100

Bl. Nr. 6

OSLO MARS 1928

G. RØED HENRIKSEN
W. KJESSENDROP
ARKITEKTER

MEDFOTOGRAFERT 19 X



VIDARS GATE Nº 11 NR 9B NR 9A

Vidarsgt. 9 H.B

J. nr. 466

1928

Våningshus.

Anmeldelse
i Tegning

Nb 466 1928

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
på matr.-nr. 9a og b i Vidarsgate

Innlevert 4 april 1928 Attestert 25/3- 1930

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

Oslo den 10 april 1928

466/1928

Mott: 11. APR. 1928 400

Opm.chefen jr. nr. 194
Mott: 10. APR. 1928

Oversendes hr. opmålingschefen. Grunnen bør utstikkes til Vidarsgate så påbygningen kommer midt på tomten.
Oslo 10 april 1928

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

2

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
JNR. 001155 18 APR 1928
RØRLEGGERAVD.

400/28 OH/O

Vidars gate 9 A og B.

Overesendes herr vannverkschefen.

Vidars gate, der har en regulert bredde på 15,7 m., er inntegnet med rødt på bl. 1. Høideforholdene er inntegnet med blått. Fra Brageveisns sønnre reguleringslinje på 62,6 faller Vidars gates midtlinje med 1:20,4. Høiden rett ut for nr. 11's nordgrense blir 61,2 og ut for nr. 9's sydgrense blir den 58,9. Innerkant fortåg skal ligge inntil 10 cm. høiere enn gates midtlinje.

Oslo reguleringsvesen den 13. april 1928.

O. Hjeldnes

J.nr. 1155/1928. Matr.nr. 9 A. og B. Vidars gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvenes høide approberes.

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

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på, at bygningen må dreneres og at takrenner mot gate må settes i forbindelse med bygningens kloakkanlegg.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen den 20. april 1928.

466/28

Ingerlig.

Ernst Ashan

3

Overendes Oslo helserråd til uttalelse.

466/1928

23/4 28

L. Pettersen

Tilbakesendes herr bygningssjefen
Helserådet har pakket følgende uttalelse:

Dispensasjon fra bygningslovens § 29-2 anbefales innvilget, idet § 4-2-2 decimat ikke. Hallen, entreen og bad må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum, indtagent hvad kravet om tilstrekkelig lys angår, må iagttages.

Oslo Helserråd den 8. mai 1928.
Møtebok 10-

466/28

S. Dietrichson
kst

Vedr. til innstilling.

466/28

11/5 28.

L. Pettersen

4

Tilbakesendes hr. byggningssjefen.

Der må begjæres avholdt Kartforretning for ny opdeling av tomtene.

Der tilbrenges ikke tillatelse i h.t. § 102[1] pca:

A. § 29[1o] for beboelsesrum i mere end 4 etasjer.

Der tilbrenges byggningskommissionens tillatelse pca:

B. § 47[4] for at bestemmelsen ikke utføres ildfast.

Videre bemerkes:

1. Septictankanlegget må særskilt anmeldes.
2. Centralvarmeanlegget må særskilt anmeldes.
3. Der må redegjøres for fundamenteringsarbeidet.
4. Der må redegjøres for konstruksjoner ved fremsendelse av statiske beregninger.
6. Da taket skal tekkes med krum takstein, må såvel bordtak som lekter dekkes med pap.
6. Hvor skal anbringes mot røkpipe, må vanger gjøres minst 1 stein.
7. Vinduer i 1[ste] etasje mot gate må gjøres indadslående i h.t. § 44[2].
8. Bestemmelsene i § 42[4] må nøie befølges.

Godkjennelse kan ikke meddeles før:

a. De under A og B nevnte tillatelser er erhvervet.
b. De under pkt. 1. 2. 3 og 4 nevnte forhold er i orden.
c. Fasaden er godkjennet.
d. Kartforretning er avholdt og tinglest.
e. der er enighet med gatearbeidsledersjøen målet ved meddelelse fra rådmannen for 4 avdeling.
f. Ansvarserklæring er fremkommet.

Oslo 14/6.28.

For inspektøren
O. Magnus.

466/28

Facadekomiteen har besluttet:

Til bl.8-9, beregning av fundamentene, intet vesentlig å bemerke.

Oslo den 23de april 1928.

meddelt 24/4-28 I. Pettersen (sign)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0279/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vidars gate 9B 0452 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 454 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no