

aktiv.

The Art of Home



A
MCGEE

The Art of Home



Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164

E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

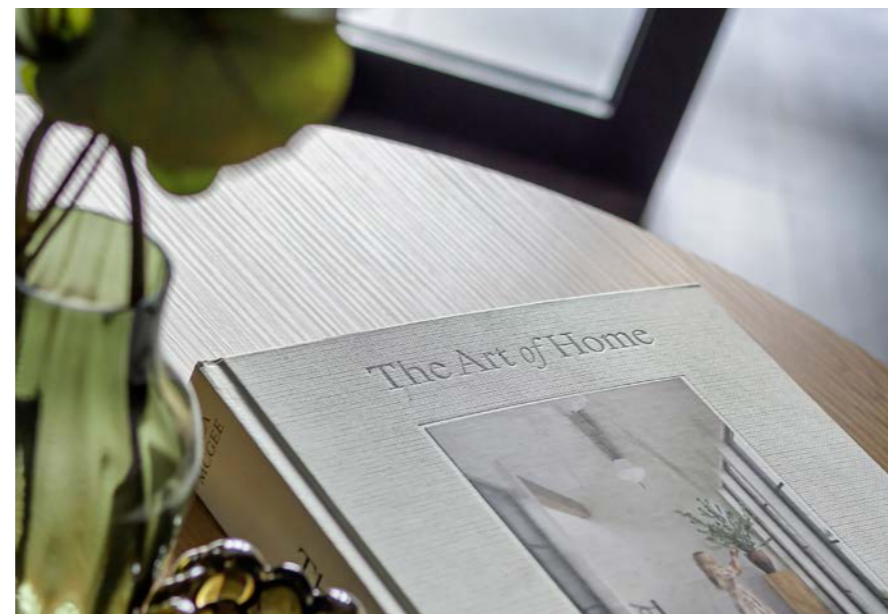
Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 20 394,-
Omkostn.: Kr 95 600,-
Total ink omk.: Kr 3 865 994,-
Felleskostn.: Kr 3 954,-
Selger: Annika Kristin Lønseth
 Rodriguez
 Jose Erasmo Rodriguez

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 25/26 kvm
Tomtstr.: 657.6 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 450
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1006250026

Ditt nye hjem?

Denne stilige og moderne 1-roms selveierleiligheten ble smakfullt oppusset i 2023. Leiligheten er vendt mot en rolig bakgård og gir en følelse av å bo i andre etasje. Den har en praktisk og effektiv planløsning med et romslig oppholdsrom som er delt opp i naturlige soner for sofa, kjøkken med spiseplass og soveområde. En leilighet du virkelig bør oppleve. Her kan du flytte rett inn! Beliggenheten er sentral og ettertraktet på Bislett/Adamstuen, rett ved Stensparken. Her bor du i et stille og avskjermet område, samtidig som du har gangavstand til alle nødvendige fasiliteter

- Oppusset 2023
- Vendt ut mot rolig bakgård
- Rosett og stukkatur
- Kjøkken fra 2023 m/integrerte hvitevarer
- Stue med sovealkove
- Baderom fra 2001, oppgradert i 2023
- Oppvarming, Vv og fiber inkl
- Utleie tillatt



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Egenerklæring	61
Energiattest	68
Nabolagsprofil	75
Forbrukerinformasjon	105
Budskjema	106



Drømmer du om et pent og innflytningsklart hjem med attraktiv beliggenhet? Da må du ta en titt her!

Entré

Du ønskes velkommen inn i en innbydende og praktisk entré. Når du entrer leiligheten får du umiddelbart et positivt inntrykk av den lekre leiligheten med sin gode og moderne standard etter omfattende oppussing i 2023. Entréen har pen enstavs laminat fra 2023 på gulv og glatte overflater malt i en fin farge i 2023.

Praktisk garderoberom med god oppbevaringsplass i garderobeskap.

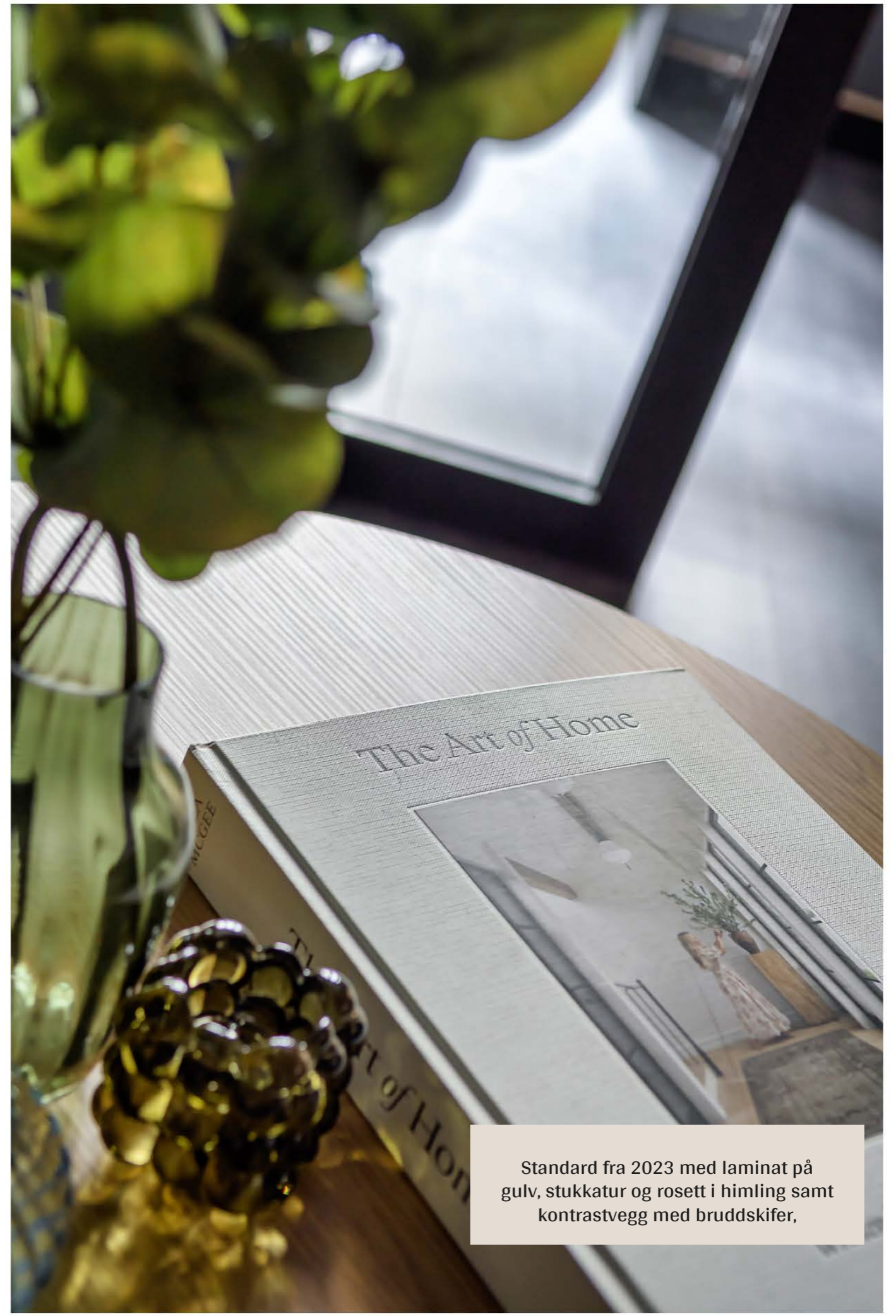




Stue

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et flott rom med god standard og lekre detaljer. Stor vindusflate som vender mot rolig bakgård slipper inn godt med naturlig lys. Lysinnsliippet sammen med den gode takhøyden på ca. 2,58 meter bidrar til en god og luftig romfølelse.





Standard fra 2023 med laminat på gulv, stukkatur og rosett i himling samt kontrastvegg med bruddskifer,

Ideell sone for seng

Flott skillevegg med glassfelt deler stuen naturlig av i ulike soner. Her har du både plass til sofa med salongbord og en dobbeltseng. Ved sengen er det praktiske hyller som fungerer som nattbord. Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiator som er pent innkasset.



Kjøkken

Kjøkkenet ligger i en fin, sosial og åpen løsning med stuen. Et smakfullt kjøkken fra 2023 med en praktisk kjøkkenøy som gir både god benkeplass og en koselig sitteplass med barstoler.



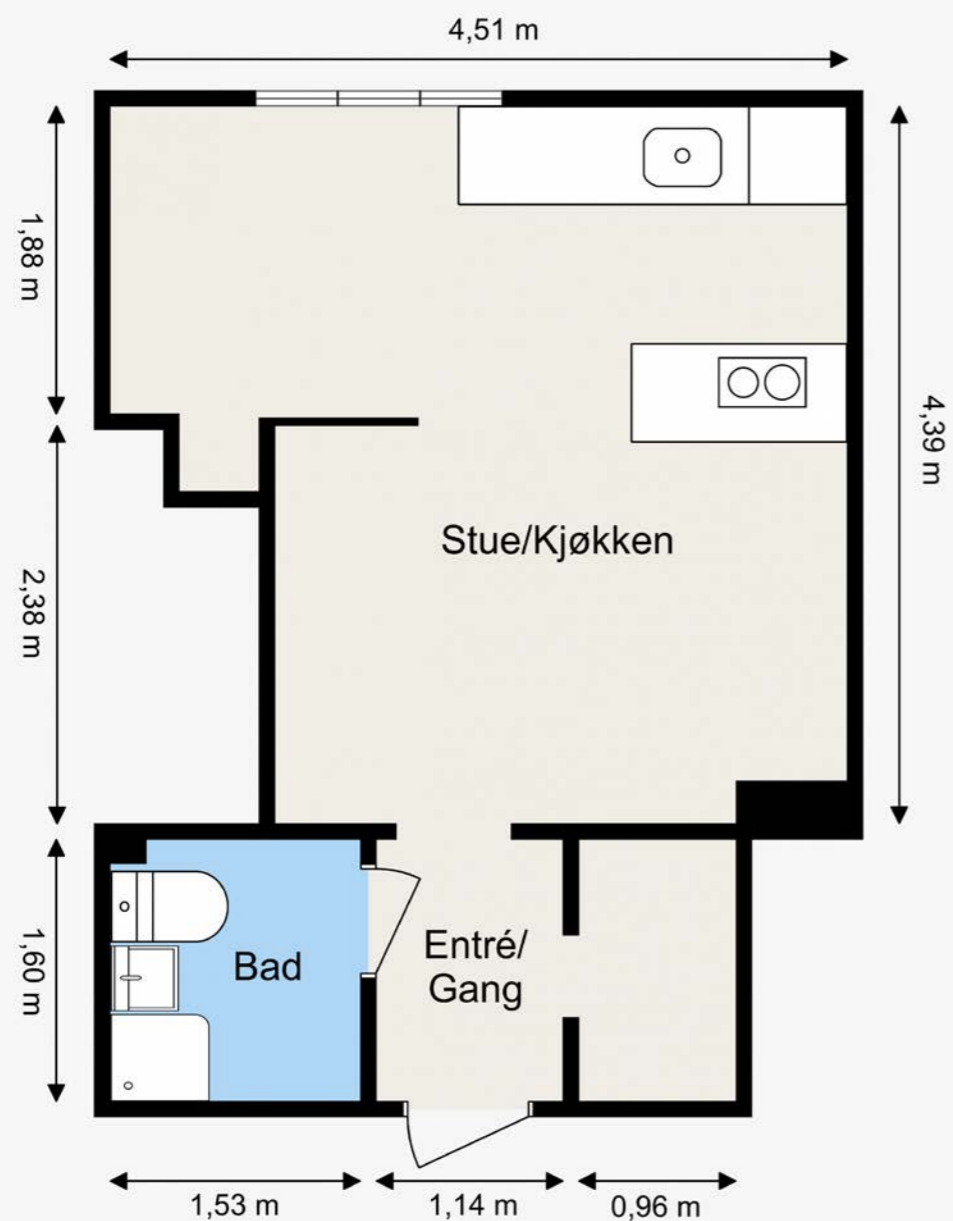
Bad

Baderommet ble oppgradert i 2023 med nye gulvfliser (flis-på-flis) og veggflisene ble malt med våtromsmaling. Det er varmekabler i gulvet. Moderne servantskap med ovenpåliggende bolleservant og sort armatur, rundt vegghengt speil over. Dusjsone med glassvegg og nytt sort dusjarmatur med både hånd- og regnfallsdusj. Baderommet er også utstyrt med gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Plantegning

1. etasje



1. Etasje
Vidars gate 4



Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 25 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 25 m² Entré/gang, bad, og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 1 m² Ekstern bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

657.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er i hovedak bebyggt med asfalterte fellesarealer.

Beliggenhet

Vidars gate er en flott og tilbaketrukket miljøgate med frodige og fargerike trær, fin beplantning og få meter fra Bislett og Adamstuens mangfold av fasiliteter og servicetilbud. Strøket er et meget populært og attraktivt boligområde i Oslo. Meget sentralt, men samtidig skjermet fra sjenerende trafikk og støy.

Umiddelbar nærhet til blant annet restauranter, kafeer, bakerier, flere dagligvareforretninger, vinmonopol og blomsterbutikk. Buss og trikk kun få minutters gange. Kort avstand til flere gode treningsalternativer, blant annet Bislet Bad og moderne treningssenter som SATS Bislett.

Gangavstand til sentrum med alt av tilbud. En kort spasertur unna finner man også andre populære områder, som Bogstadveien og Majorstuen. Området består i tillegg av en rekke grønne lunges. Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen en kort spasertur unna. Her er det flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt:

Bygning oppført i betongkonstruksjoner og etasjeskiller i betong. Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt. Valmtak i trekonstruksjoner, teknet med papp/shingel. Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masse.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30), merket med produksjonsår 1990.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Trapper, reposer og korridorer i betong med terrazzo.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja.

Beskrivelse: Våtromsmaling i dusjsone.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utført av tidligere eier som er faglært og som vennetjenester av faglærte. Flis på flis, gulv. Malt vegger med våtroms maling og grunnet med heftgrunning for fliser. Rør arbeid til vask, dusj og vaskemaskin er fornyet av Aksel Moritzen som vennetjeneste med fagbrev. Arbeid utført av: Tidligere eier som er faglært og som vennetjenester av faglærte.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Informasjon fra tidligere eier: Rør arbeid Vidarsgate 4, utført av Aksel Moritzen med fagbrev. Montert på vegg rørsystemet på badet. Blandebatterier og avløp fra vaskemaskin. Rør arbeid Vidarsgate 4, utført av Stian Nikolaisen med fagbrev. Rør og avløp til kjøkken. Vask, oppvaskmaskin og vannstopper til oppvaskmaskin. Montert stoppekran

til kjøkken.

Arbeid utført av: Tidligere eier husker ikke.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var en lekkasje i kjelleren høsten 2023, årsaken ble kartlagt og det ble iverksatt tiltak. Det ble på dette tidspunktet også påvist fukt/kondens i kjelleren.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja.

Beskrivelse: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste at Elvia AS hadde en el kontroll 3.mai.2023, Med en fikset feil. NORDRE AKER ELEKTRISKE AS, monterte EL til kjøkken.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fasaden ble pusset opp av styret i 2009. Mer informasjon på <https://vidarsgate4.no/generell-info/> Arbeid utført av: Vet ikke.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Svar: Ja.

Beskrivelse: Styret arbeider med å innhente anbud

på utskiftning av alle vinduer i bygget. Dette legges frem på årsmøtet i mai.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Svar: Ja.
Beskrivelse: Styret arbeider med å innhente anbud på utskiftning av alle vinduer i bygget. Dette legges frem på årsmøtet i mai.

Tilleggs kommentar:
Max 20 kg vekt på sort kjøkkenbenk.

Selger har eid leiligheten i 1 år og 5 mnd.

Innhold

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i byggets 1. etasje og vender i sin helhet ut mot rolig bakgård. Med høyde godt over bakkeplan får du følelsen av å bo i 2. etasje!

Leiligheten inneholder entré med garderobesrom, bad, samt åpen løsning mellom stue og kjøkken. Leiligheten har en meget funksjonell planløsning, med flere gode innredningsmuligheter. En praktisk sovealkove finner sin idelle plass i en naturlig del av rommet bak en smakfull glassvegg.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 1,3 m².

Standard

Entré:
Du ønskes velkommen inn i en innbydende og praktisk entré. Når du entrer leiligheten får du umiddelbart et positivt inntrykk av den lekke leiligheten med sin gode og moderne standard etter omfattende oppussing i 2023. Entréen har pen

enstavs laminat fra 2023 på gulv og glatte overflater malt i en fin farge i 2023. Praktisk garderobesrom med god oppbevaringsplass i garderobeskap. Dørtelefonanlegg med app på mobil eller via telefonnummer.

Stue med en naturlig sone for seng:
Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et flott rom med god standard og lekke detaljer. Stor vindusflate som vender mot rolig bakgård slipper inn godt med naturlig lys.
Lysinnsloppet sammen med den gode takhøyden på ca. 2,58 meter bidrar til en god og luftig romfølelse.

God og moderne standard fra 2023 med pen en-stavs laminat på gulv og glatte overflater malt i stilrene farger kombinert med en kontrastvegg dekorert med bruddskifer. I himlingen er det satt inn lekke stukkaturlistene og en fin rosett.

Flott skillevegg med glassfelt deler stuen naturlig av i ulike soner. Her har du både plass til sofa med salongbord og en dobbeltseng. Ved sengen er det praktiske hyller som fungerer som nattbord. Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiator som er pent innkasset.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en fin, sosial og åpen løsning med stuen. Et smakfullt kjøkken fra 2023 med en praktisk kjøkkenøy som gir både god benkeplass og en koselig sitteplass med barstoler.

Moderne kjøkkeninnredning med glatte mørke fronter og flotte håndtak. Malt benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i kompositt/plast og sort armatur.

Praktisk med nedfelt stikkontakt i kjøkkenøyen. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også montert komfyrvakt og Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer.

Bad:
Leiligheten har et lyst og pent badesrom fra 2001 som er oppgradert i 2023. Baderommet ble oppgradert i 2023 med nye gulvfliser (flis-på-flis) og veggflisene ble malt med våtromsmaling. Det er varmekabler i gulvet. Moderne servantskap fra 2023 med ovenpåliggende bolleservant og sort armatur, rundt vegghengt speil over. Dusjsone med glassvegg og nytt sort dusjarmatur med både hånd- og regnfallsdusj. Baderommet er også utstyrt med gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Innvendige gulvflater belagt med laminat. Flislagt gulv på badesrom.
1 vegg i stue med bruddskifler, ellers glatte, malte veggflater. Flissatte vegger på badesrom.
Glatte, malte himlingsflater. Nyere stukkaturlistene og rosett i stue. Takhøyden ble målt til ca. 2,58 m.

Annet (vannrør, avløpsrør, ventilasjon, elektrisk anlegg):
Vannførende rør i plast. På badesrommet er det utenpåliggende vannrør i forkrommet kobber. Stoppekran er lokalisert i vegg i entré/gang med adkomst via luke.
Interne avløpsrør i plast, ført til felles soilrør i stål. Soilrør ble oppgradert (strømpeløsning) i 2011. Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft

slippes inn kun via åpningbare vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad.
Felles sikringsskap i korridor. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring på 25 A og 5 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Vinduer:

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som et varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Gulv:
Det er påvist et skadet/ødelagt gulvbord i stue. Gulvet fungerer med avviket, oppgradering vil være naturlig ved evt. Modernisering.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet

tettesjikt i konstruksjonene. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Rommet fungerer med dagens bruk. Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Bad > Overflater gulv:

Det bemerkes at gulvflisene er lagt noe ujevnt.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Avtrekk:

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det finnes ingen tilluftventiler i ytterveggen, og tilluft slippes kun inn gjennom åpningbare vinduer. Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Det bør installeres ventilasjon for tilluft i ytterveggene. Ellers fungerer dagens løsning som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på henholdsvis sluk- og membranløsning. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Installasjon av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Bad > Ventilasjon:

Tilstandsgrad er satt ut ifra dagens løsning. Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring. Den opprinnelige løsningen er endret, da det er montert motorisert avtrekksventil på veggventil. Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil. Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning. Det henvises til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger, i tillegg til konstruksjoner som var synlig ved befaring. Det mangler tettemuffer i

enden av varerør på rør-i-rør system. Det må monteres tettemuffer i enden av vannrørene.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. En EL-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere en tilstandsrapport. I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget. Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille / gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10.000-50.000,-

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Installert ny kjøkkeninnredning - 2023.
Overflateoppussing av baderom - 2023.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Kostnader til kabel-TV betaler den enkelte seksjonseier selv.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Forsikringselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

80125354

Radonmåling

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

Formuesverdi primær

Kr 824 867

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 299 468

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Informasjon om formuesverdi er innhentet fra skatteetatens sider.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, varmtvann, oppvarming, fibernett, kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjenester, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm, innbetaling andel lån m.m.

Herav:

Husleie kr. 3.214,-

Fiber kr. 280,-

Lån kr. 460,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3954

Andel Fellesgjeld

Kr 20 394

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 18 720

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vidars gate 4

Organisasjonsnummer

975693643

Om sameiet

SAMEIET VIDARS GATE 4, Orgnr: 975693643. Sameiet består av 58 seksjoner.

Innkomne saker iht. årsmøte 2024:

A) Nye søppelskur.

Etter at behovet for nye søppelskur var beskrevet og ulike løsninger var presentert, ble det truffet slikt vedtak:

Styret har fullmakt til å anskaffe nytt søppelskur for inntil kr. 150 000,-.

B) Anmodning om samtykke til reseksjonering.

Kort oppsummert:

Saken omhandler seksjonering av et areal som formelt fremstår som et fellesareal for hele sameiet, men som reelt tilhører de fire næringsseksjonene (snr. 56, 57, 58 og 60). Dette skyldes en inkurie ved reseksjoneringene i 1986 og 1999. Etter en redegjørelse ble det på årsmøtet enstemmig vedtatt at arealet faktisk tilhører disse næringsseksjonene. I boden som inngår i arealet finnes en felles stoppekran for hele bygningen, som betyr at boden også må betraktes som et fellesareal, i henhold til eierseksjonsloven § 7, 2. ledd.

Styret fikk fullmakt til å flytte stoppekranen fra boden til fellesarealet eller forhandle med eieren av snr. 56 om frigivelse av boden. Årsmøtet i Vidars gate 4 støttet at de reelle eierne av de områdene som er betegnet som «fellesområder» på tinglyst tegning fra 1999 (Victoria Berge, Kirsten Werenskiold Skaugen og Geir Thorsen) overfører disse områdene til seksjonene snr. 56, 57/58 og 60.

Se vedlagt årsberetning for nærmere informasjon om sakene.

Tidligere saker:

Høsten 2023 ble det oppdaget en vannlekkasje i kjelleren. Årsaken til lekkasjen var at noen hadde feilkoblet en vaskemaskin til ventilasjonsrøret istedenfor avløpsrøret. Det er med andre ord ingen feil på sameiets rør.

Ellers har det tidligere vært prat om utskiftning av vinduer. Dette er ikke vedtatt, men styret vil ta det opp til kommende årsmøtet, så er det opp til sameierne om det skal vedtas eller ikke. Hvordan dette vil påvirke fellesutgiftene er enda usikkert, men styret er opptatt av å holde alle kostnader nede så godt det lar seg gjøre.

Det er per idag heller ikke planlagt ytterligere prosjekter i sameiet. Det gjøres likevel oppmerksom på at normalt veldikehold alltid må påberegnes fra tid til annen.

Til info:

- Det er ingen begrensninger med utleie og på juridiske personer.
- Sameiets hjemmeside: <https://vidarsgate4.no>.
- Styrets leder er Oda Johanne Kristensen, med e-post: oda.kristensen@gmail.com
- Vaktmester er Multiservice & Driftstjenester AS, ved Rolf Ferstad. Tlf: 970 26 794. E-post: rolf@multi.as

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets totale lån og vilkår:
Gjeldsbrev 1636.63.38970 i langsiktig lån fra november 2022.
Rente angitt til 5,95 % p.a, løpetid 7 år.

Lånet utgjør per 03.02.2025 kr. 1.038.061,-.

Det gis anledning til å innfri sameiers andel av fellesgjeld dersom det skulle være aktuelt.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet fra forrige periode (2023) viser følgende:
Driftsinntekter kr. 2.559.012,-
Driftskostnader (-) kr. 1.861.687,-
Årsresultat kr. 625.961,-

Årsregnskapet fra 2024 vil bli tilgjengelig på innværende års generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin seksjon. Salg skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører fir registrering. Sammenføyninger av seksjoner kan foretas med styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Nektelse kan bare skje på saklig grunn.

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hund/katt skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting av hund innenfor og utenfor

sameiets område, skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre.

Dersom det kommer klager over at dyreholdet generer nabo ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. På forespørsel fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.

Andelseier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans dyr måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Andelseier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som hans dyr måtte etterlate seg på borettslagets område. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller forhage. Balkong eller forhage kan ikke brukes som avtrede for dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 450, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin

grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1931/990805-1/105 28.02.1931 ERKLÆRING/
AVTALE

best om felles gårds plass

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 450

1931/990806-1/105 28.04.1931 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 450

1932/990807-1/105 25.10.1932 ERKLÆRING/
AVTALE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/504745-5/105 21.04.1983 ERKLÆRING/
AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET

INNENFOR LÅNETAKST AVHOLDT AV TAKSTMANN
GODKJENT AV

FORSIKRINGSRÅDET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1983/504745-4/105 21.04.1983 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 27/1724

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål etter bestemmelsene i S-2255, av 28.7.77. Reguleringskart med bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Pågående byggesaker:

Vidars gate 4 - Rehabilitering av bad.

Saksnummer 202462635

Mottatt sak: 09.12.2024

Status: Tillatelse gitt

Sofies gate 74 - Oppføring av tre balkonger.

Saksnummer 201508560

Mottatt sak: 16.06.2015

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Thereses gate 20 A og B - Oppføring av syv balkonger.

Saksnummer 202461416

Mottatt sak: 31.10.2024

Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 20 - Innredning av nye badrom for plan 1 til 4.

Saksnummer 200913600

Mottatt sak: 19.11.2009

Status: Mottatt søknad om endring

Johannes Bruns gate 14 B - Oppføring og oppdatering av forhage og nytt inngangsparti.

Saksnummer 201710396

Mottatt sak: 03.07.2017

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Stensgata 1 A - Bruks- og fasadeendring av loft.

Saksnummer 202310453

Mottatt sak: 27.06.2023

Status: Rammetillatelse gitt

Pågående plansaker:

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 -

Detaljregulering - Sykkeltrasé.

Saksnummer 202207037

Mottatt sak: 03.11.2023

For nærmere opplysninger om planer i området, anbefales et søk på plan- og bygg sine sider.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

20 394 (Andel av fellesgjeld)

3 770 394 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

94 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 600 (Omkostninger totalt)

106 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 865 994 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 876 894 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 879 694 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 990 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger / Overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 20 017 Utlegg boligselgerforsikring, 5,14 promille av solgtsum
- 5 000 Utlegg fotograf
- 5 700 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 9 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 88 450

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.





Oppdragsansvarlig

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate
2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato
03.03.2025

Tilstandsrapport

 1-roms leilighet
 Vidars gate 4, 0452 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 217, bnr. 450, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 Rapportdato: 01.03.2025 Oppdragsnr.: 22052-25047 Referansenummer: FX2133

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30), merket med produksjonsår 1990.

Trapper, reposer og korridorer i betong med terrazzo. Ellers malte flater i fellesarealer.

Bygning oppført i betongkonstruksjoner og etasjeskiller i betong. Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt. Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
1 vegg i stue med bruddskifer.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Nyere stukkaturfliser og rosett i stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Glatt, malt innerdør til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom.
Eldre underliggende konstruksjoner med ukjent alder.

Plastsluk med klemring.
Sluket er lokalisert utenfor selve dusjsone.

Servantskap med glatte, folierte fronter.
Servantbolle på laminat benkeplate.
Gulvmontert klosett med utvendig systerne.
Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassvegger, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten. Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det er montert motorisert avtrekksventil på veggventil, styrt via tidsur.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2023.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Fritthengende kjøkkenventilator over stekesone, med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannførende rør i plast.
På baderommet er det utenpåliggende vannrør i forkrommet kobber.
Stoppekran er lokalisert i vegg i entré/gang. Adkomst via luke.

Interne avløpsrør i plast, ført til felles soilerør i stål.
Soilerør ble oppgradert (Strømpeløsning) i 2011.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn kun via åpningbare vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Fritthengende kjøkkenventilator over stekesone, med kullfilter.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Radiator er lokalisert i innkassing i stue. Adkomst via luke.

Felles sikringsskap i korridor.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 25 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

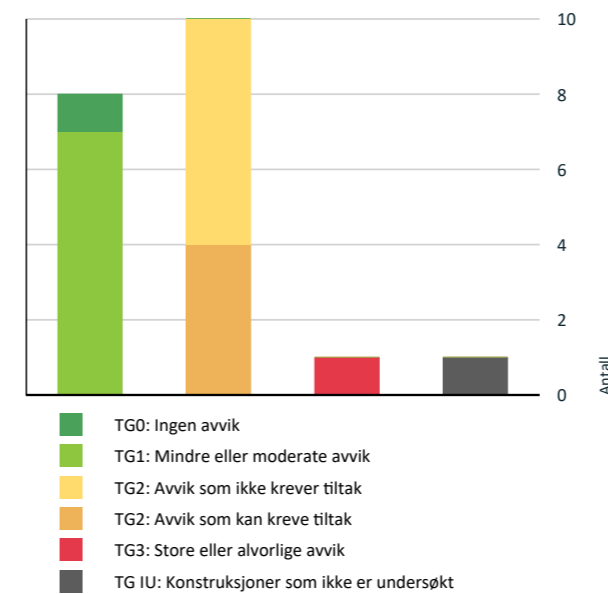
[Gå til side](#)

1-roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).

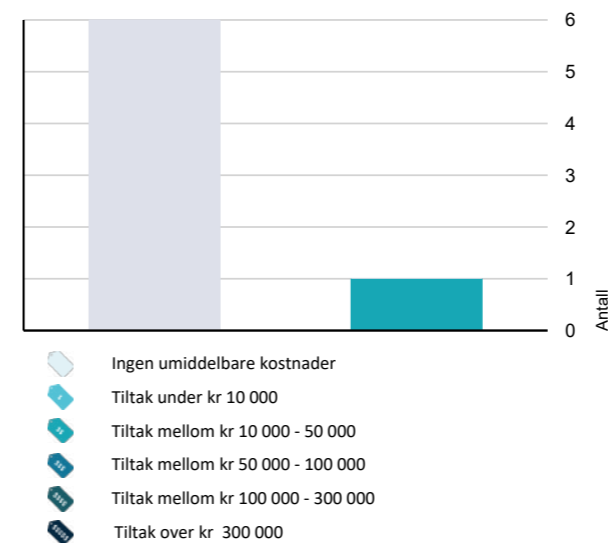
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneoptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Dette avviker fra NT sine retningslinjer.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunktet, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbar eller mulig å oppdage ved befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET



Byggeår
1932

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligblokk over 5 etasjer og underetasje.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at enkelte vinduer subber i karm.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30), merket med produksjonsår 1990.

Det bemerkes at døren subber i karm/terskel. Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Utvendige trapper

Trapper, reposer og korridorer i betong med terrazzo. Ellers malte flater i fellesarealer.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Bygning oppført i betongkonstruksjoner og etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.

Valmtak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 1932 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 2 Gulv

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist et skadet/ødelagt gulvbord i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer med avviket, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vegger og himlinger

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

1 vegg i stue med bruddskifer.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Nyere stukkaturister og rosett i stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malt innerdør til bad.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eldre underliggende konstruksjoner med ukjent alder. Siste pusset opp i 2001 (i henhold til tidligere prospekt). Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt.

I henhold til tidligere prospekt ble det er lagt nye fliser på gulv i 2023 (flis på flis), samt veggfliser ble malt med våtromsmaling i 2023.

Baderommet nærmer seg forventet levetid.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger som er malt med våtromsmaling i 2023.

Glatte, malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Rommet fungerer med dagens bruk.

Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 30 mm.

Det er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at gulvflisene er lagt noe ujevnt.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Sluket er lokalisert utenfor selve dusjsone.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter. Servantbolle på laminat benkeplate.

Gulvmontert klosett med utvendig systerne.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassvegger, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel.

Det er montert motorisert avtrekksventil på veggventil, styrt via tidsur.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring. Den opprinnelige løsningen er endret, da det er montert motorisert avtrekksventil på veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.

Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

1. ETASJE > BAD

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til nabo og fellesarealer.

Det er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2023. I henhold til opplysninger fra tidligere prospekt.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.

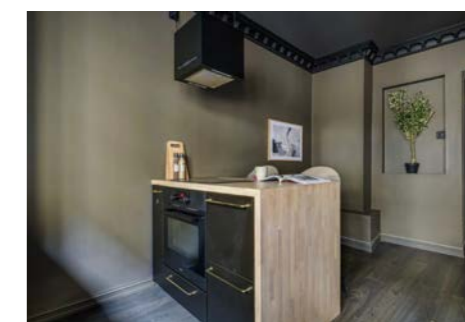
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det bemerkes at benkeplaten har bruksmerker.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator over stekesone, med kullfilter. Ellers ingen avtrekksventil i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast.
På baderommet er det utenpåliggende vannrør i forkrommet kobber. Stoppekran er lokalisert i vegg i entré/gang. Adkomst via luke.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast, ført til felles soilrør i stål.
Soilrør ble oppgradert (Strømpeløsning) i 2011.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn kun via åpningbare vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Fritthengende kjøkkenventilator over stekesone, med kullfilter.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det finnes ingen tilluftventiler i ytterveggen, og tilluft slippes kun inn gjennom åpningbare vinduer.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutsiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør installeres ventilasjon for tilluft i ytterveggene.

Ellers fungerer dagens løsning som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Radiator er lokalisert i innkassing i stue. Adkomst via luke.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.
Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Felles sikringskap i korridor.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 25 A og 5 fordelingskurser.

Selvvalesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. En el-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere i en tilstandsrapport.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

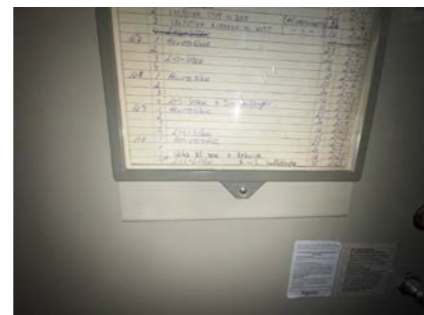
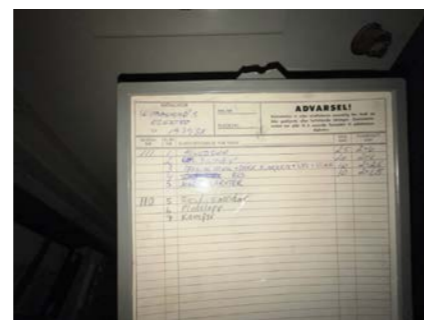
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

Generell kommentar

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene i skapet. Dette kan indikere at det har blitt gjort endringer i senere tid. For å adressere hvilke kurser som går hvor, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll. En el-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere i en tilstandsrapport.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av taksmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brannutløst i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

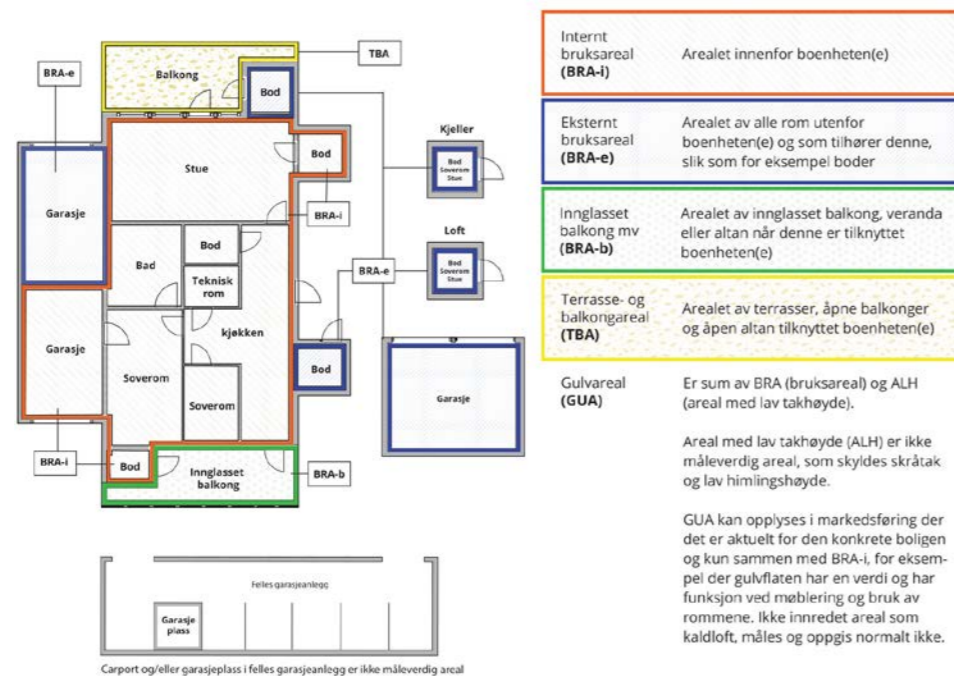
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1-roms leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	25			25	
Kjeller		1		1	
SUM	25	1			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Kjeller:
Bod på ca. 1,3 m², merket med 41.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Nåværende eier har byttet toalettsete og dusjhode på badet i 2023.

Det ble installert ny kjøkkeninnredning i 2023.
Overflateoppussing av baderom i 2023.

I henhold til opplysninger fra tidligere prospekt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
1-roms leilighet	25	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Annika Kristin Lønseth Rodriguez	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	450		4	657.6 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Vidars gate 4

Hjemmelshaver

Rodriguez Annika Kristin Lønseth, Rodriguez Jose
Erasmus

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0110.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms leilighet i 1. Etasje (høy etasje), beliggende på Bislett/Bolteløkka, bydel St. Hanshaugen i Oslo.
Umiddelbar nærhet til parker, rekreasjonsområder samt offentlig kommunikasjon.
Ellers finnes alle typer butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud i området.
Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.

Om tomten

Felles tomt på 658 m², I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Eiendommen er i hovedsak bebygd. Ellers er fellesarealer asfaltert.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og nyere blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1932 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet Vidars gate 4 består av 55 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 975 693 643, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Det ble lagt fiber i leiligheten i 2023.
Sameiet ble koblet til fjernvarme i 2013.
Soilrør ble oppgradert (Strømpeløsning) i 2011.
Fasadene ble pusset opp i 2010.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX2133>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250026	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jose Erasmo Rodriguez	Annika Kristin Lønseth Rodriguez
Gateadresse	
Vidars gate 4	
Poststed	Postnr
OSLO	0452
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind (topp innbo)
Polise/avtalenr.	31007794

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Våtromsmaling i dusjsone

Initialer selger: JER, AKLR

1

Document reference: 1006250026

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Utført av tidligere eier som er faglært og som vennetjenester av faglærte. Flis på flis, gulv. Malt vegger med våtroms maling og grunnet med heftgrunning for fliser. Rør arbeid til vask, dusj og vaskemaskin er fornyet av Aksel Moritzen som vennetjeneste med fagbrev.
- Arbeid utført av Utført av tidligere eier som er faglært og som vennetjenester av faglærte
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Informasjon fra tidligere eier: Rør arbeid Vidarsgate 4, utført av Aksel Moritzen med fagbrev. Montert på vegg rørsystemet på badet. Blandebatterier og avløp fra vaskemaskin. Rør arbeid Vidarsgate 4, utført av Stian Nikolaisen med fagbrev. Rør og avløp til kjøkken. Vask, oppvaskmaskin og vannstopper til oppvaskmaskin. Montert stoppekran til kjøkken.
- Arbeid utført av Tidligere eier husker ikke
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- Beskrivelse Det var en lekkasje i kjelleren høsten 2023, årsaken ble kartlagt og det ble iverksatt tiltak. Det ble på dette tidspunktet også påvist fukt/kondens i kjelleren.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- Beskrivelse Tidligere eier opplyste at Elvia AS hadde en el kontroll 3.mai.2023, Med en fikset feil. NORDRE AKER ELEKTRISKE AS, monterte EL til kjøkken.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Fasaden ble pusset opp av styret i 2009. Mer informasjon på <https://vidarsgate4.no/generell-info/>
- Arbeid utført av Vet ikke
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- Beskrivelse Styret arbeider med å innhente anbud på utskiftning av alle vinduer i bygget. Dette legges frem på årsmøtet i mai.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- Beskrivelse Styret arbeider med å innhente anbud på utskiftning av alle vinduer i bygget. Dette legges frem på årsmøtet i mai.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Max 20 kg vekt på sort kjøkkenbenk

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jose Erasmo Rodriguez	fd6d08de10eb79e279947f1e638af245437ab10d	01.03.2025 14:28:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annika Kristin Lønseth Rodriguez	38e952048cbf6e83c3e13e0d56782827573292d7	01.03.2025 14:21:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250026

Document reference: 1006250026

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Postboks 6503 Rodeløkka

0501 Oslo

Oslo, den 25.2.25

**SE VIDARS GT 4 – SALG AV SEKSJON NR 4 – Annika Kristin Lønseth Rodriguez og
Jose Erasmo Rodriguez**

Vedlagt oversendes regnskaper for 2023, referat fra sameiermøte 24 april, vedtekter og
husordensregler.

Sameiet har et felles lån i DnB NOR og sameierne er solidarisk forpliktet hva angår dette lån.

Vedlikehold gården.

Gjeldsbrev 1636.63.38970 pålydende kr 1 565 770,- i langsiktig lån fra november 2022. Rente angitt
til 5,95 % p.a., løpetid, 7 år.

Husleien utgjør kr 3 214,-, internett kr 280,-, innbetaling til lån kr 460,-, totalt pr. måned kr 3 954,-. I
husleien er inkludert varmt vann, oppvarming, fibernett, kommunale avgifter, forsikring,
vaktmestertjeneste, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm, innbetaling andel lån.

Det gis anledning til å innfri sameiers andel av fellesgjeld, dersom det skulle være aktuelt.
Seksjonseier har ikke innbetalt sin andel av lån 1636.63.38970.

Lånet utgjør pr 3 februar 2025, kr 1 038 061,-.

Forretningsfører har ikke oversikt over kjeller- og /eller loftsbod til seksjonen. Det følger ikke med
garasjeplass/biloppstillingsplass eller mulighet for el-billading. Det er ikke mottatt nabovarsler eller
registrert offentlige pålegg pr d.d.

Styrets leder er Oda Johanne Kristensen, e-post: oda.kristensen@gmail.com. Det kreves ikke styrets
samtykke ved overdragelse.

Vaktmester er Multiservice & Driftstjenester AS, Rolf Ferstad, tlf. 970.26.794.
E-post; Rolf@multi.as

Gården er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 801 25 354. Det er ikke tegnet egen forsikring
for husleietap.

Andel formue pr 31.12.24, kr 18 720,-. Andel gjeld pr 31.12.24 kr 20 394,-.

Pr. 23.02.2025 har selger kr 4 414,- i restanse fellesutgifter.

Det er ingen begrensninger med utleie og på juridiske personer.

Ligningsverdi ukjent.

Husdyrhold, se vedtekter.

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene. Org nr. 984 605 234

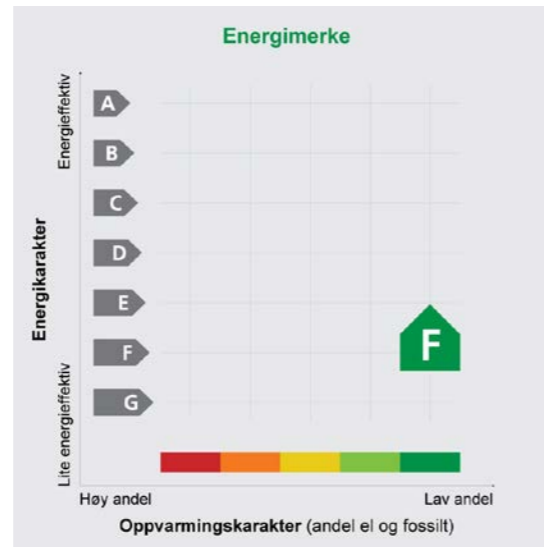
Faktura 555 for megleropplysninger og faktura 556 for eierskiftegebyr ble sendt i egen e-post i dag.
Jeg ber om at faktura 556 innbetales i forbindelse med oppgjøret og faktura 555 til forfall.

Vennlig hilsen
for adv Dag Erlandsen

Vigdis N Erlandsen
(s)

Vedlegg:

Adresse	Vidars gate 4
Postnr	0452
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	450
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1257003
Dato	29.04.2021



Innmeldt av Rebecca M. Madland

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1932
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vidars gate 4

Postnr/Sted: 0452 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 29.04.2021 17:02:24

Energimerkenummer: A2021-1257003

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rebecca M. Madland

Gnr: 217

Bnr: 450

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Nabolagsprofil

Vidars gate 4 - Nabolaget Adamstuen - vurdert av 227 lokalkjente

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	1 min	0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min	0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min	1.5 km
Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min	1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min	5.2 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	4 min	0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min	1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	17 min	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min	0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Heltberg Bislett	9 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min	0.8 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

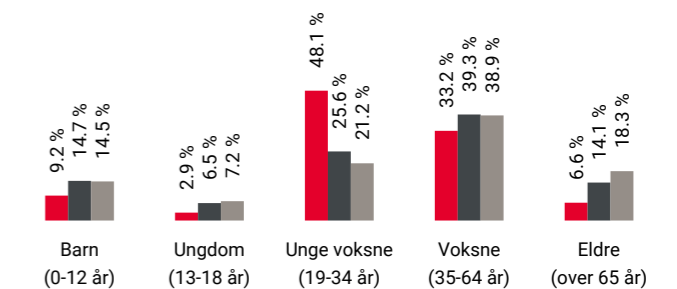


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min	0.6 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min	0.7 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare


Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	2 min	0.1 km
Coop Extra Theresesgate	3 min	




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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

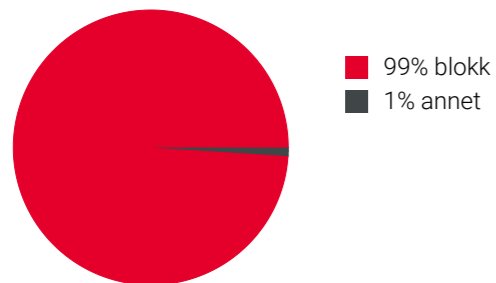
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Ullevålsvn. spesialskele Aktivitetshall 2 min  0.1 km
-  Stensparken - balløkke Ballspill 4 min  0.3 km
-  The Work Out 3 min 
-  EVO Adamstuen 4 min 

Boligmasse



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

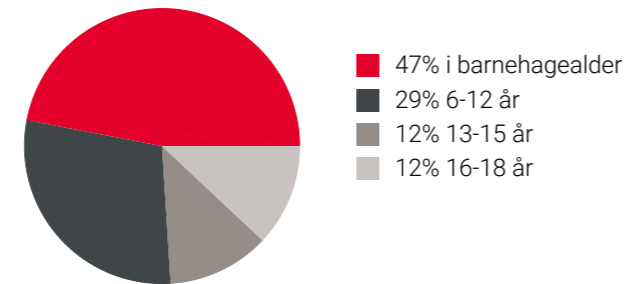
Sitat fra en lokalkjent



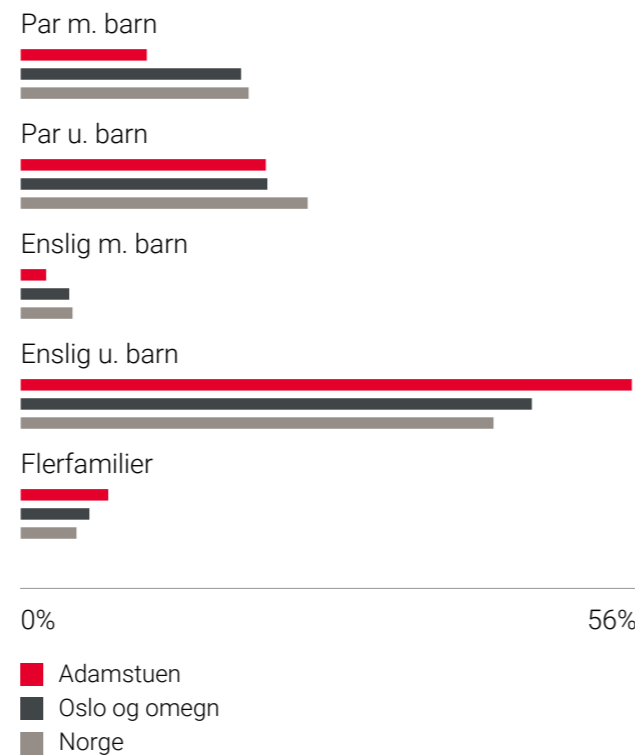
Varer/Tjenester

-  St.Hanshaugen Senter 18 min 
-  Boots apotek Bislett 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

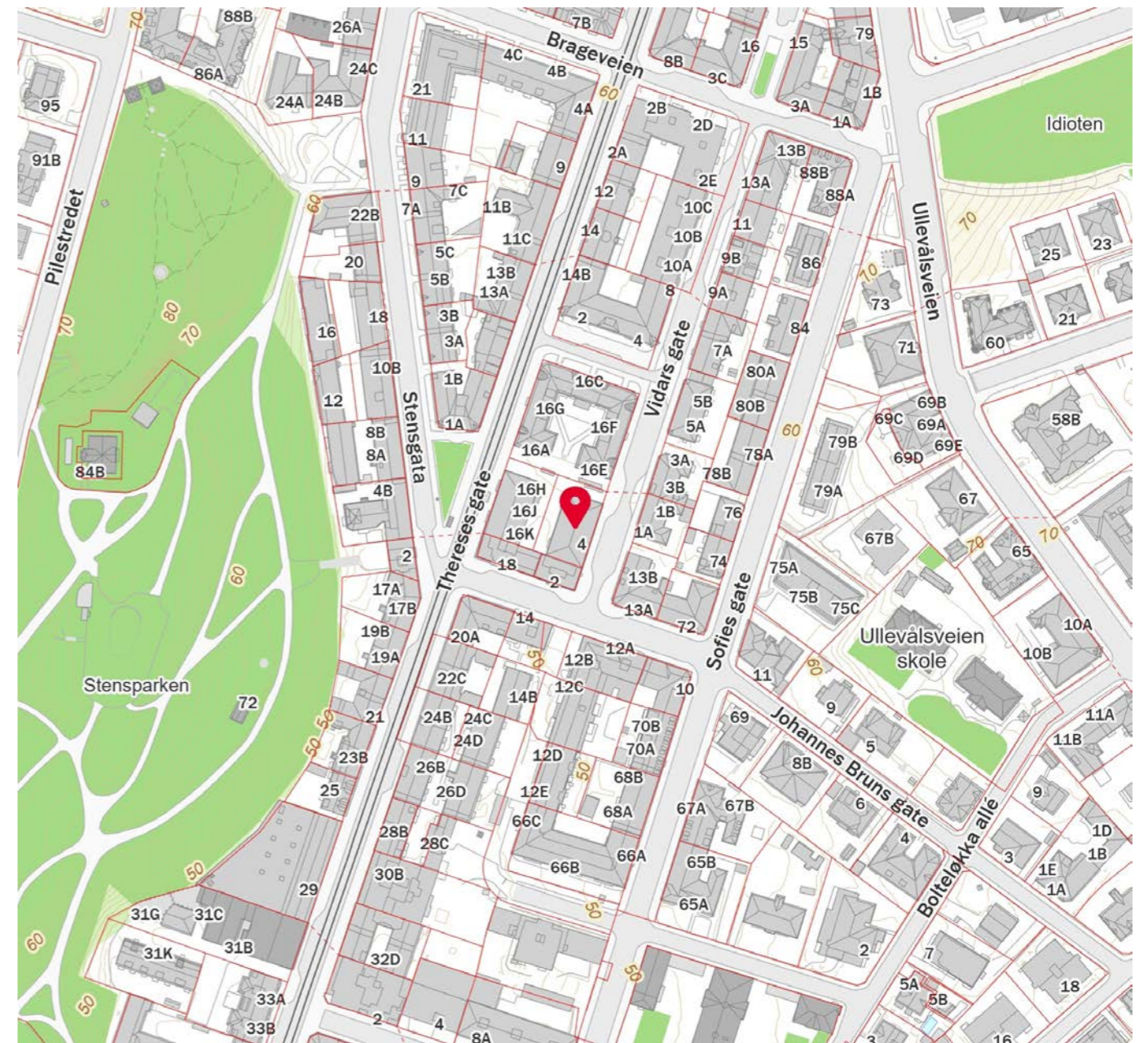


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



År 2024, den 24. april ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Vidarsgate 4

Til stede var:

11 sameiere, ingen møtte m/fullmakt, til sammen var 12 seksjoner av 59 representert

Videre møtte Ottar Berge som rådgiver for Victoria Berge (eier av snr. 57 og 60) og forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

Møtet ble åpnet forretningsfører advokat Dag Erlandsen som ønsket velkommen

MAN BEHANDLET

1. Konstituering

En møtende seksjonseier opplyste at innkalling med dagsorden og sakspapirer ikke var mottatt. Vedkommende fikk innkalling oversendt i møtet, forretningsfører vil undersøke årsaken til at innkalling ikke var mottatt. Utover dette var det ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden og måten møtet blir avholdt på. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Som møteleder og referent ble forretningsfører Dag Erlandsen valgt. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Mads Kåfoss valgt

2. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning som var sendt ut på forhånd, ble referert og tatt til etterretning

3. Sameiets årsoppgjør 2022

Forretningsfører gjennomgikk, resultatregnskap 1.1 – 31.12.23 og balanse pr. 31.12.23. De refererte dokumenter ble godkjent som sameiets årsoppgjør 2023 sammen med revisors beretning etter at denne var referert og tatt til etterretning.

4. Fastsettelse av honorarer

Det ble fastsatt slike honorarer til styret for perioden 2023/24:

Til styrets leder kr 55 125,00, til hvert av de to øvrige styremedlemmer kr 27 563,00, til sammen kr. 110 251,-, som representerer en økning på 5% i forhold til honoraret for foregående periode.

Revisors honorar fastsettes i overensstemmelse med hans regning

5. Budsjett 2024

Forretningsfører gjennomgikk driftsbudsjettet for 2024 som ble tatt til etterretning

6. Valg av styre

Det sittende styre tok gjenvalg dog således at Oda Kristensen tar over som styrets leder og Kari Brandtzæg går inn som styremedlem. Styret består av:

- Oda Johanne Kristensen Styrets leder
- Kari Johanne Brandtzæg Styremedlem
- Henrik Mathisen Styremedlem

Seksjonseierne oppfordres til å ta del i styrearbeidet som gir god erfaring og gir muligheter til å bli kjent med eiendommen og beboerne

7. Innkomne saker

a) Nye søppelskur

Etter at behovet for nye søppelskur var beskrevet og ulike løsninger var presentert, ble det truffet slikt vedtak:

Styret har fullmakt til å anskaffe nytt søppelskur for inntil kr. 150 000,-.

b) Anmodning om samtykke til reseksjonering

Saken dreier seg om å seksjonere inn et areal som formelt fremstår som et fellesareal for hele sameiet. Reelt sett tilhører arealet de fire næringsseksjonene, snr. 56, 57, 58 og 60. Det beror på en inkurie at arealet ikke ble innlemmet i disse næringsseksjonene ved reseksjoneringene i 1986 og 1999. Etter redegjørelse ga årsmøtet sin tilslutning til at arealet reelt sett tilhører de fire næringsseksjonene.

I en bod som omfattes av arealet som reseksjoneres finnes en felles stoppekran for hele bygningen i Vidars gate 4. Det innebærer at boden utgjør et område som andre seksjonseiere trenger tilgang til. Etter eierseksjonsloven § 7, 2. ledd må dette arealet seksjoneres som fellesareal.

Det ble etter drøftelse truffet slikt enstemmig vedtak:

Styret gis fullmakt til å treffe tiltak for å flytte angjeldende stoppekran fra den aktuelle bod og ut i fellesarealet, eventuelt å forhandle med eier av snr. 56, AS Brageveien 3 om hel eller delvis frigivelse av den aktuelle bod dersom flytting av stoppekran ikke lar seg gjøre.

Under denne forutsetning ble truffet enstemmig vedtak i overensstemmelse med seksjonseierens forslag:

Årsmøtet i Vidars gate 4 støtter de reelle eiere til de områder som er betegnet «fellesområder» (felles ovnsrom, felles korridor og WC) i tinglyst tegning datert 30.09.1999 er Victoria Berge, Kirsten Werenskiold Skaugen og Geir Thorsen og at Sameiet Vidars gate 4 på Årsmøtet 24.04.2024 dermed overfører «fellesområdet» i tinglyst tegning datert 30.09.1999 til seksjon 56, seksjon 57/58 og seksjon 60.

Alle beslutninger har vært enstemmige. Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen /sign
Møteleder

Mads Kåfoss /sign
Protokollvite

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET VIDARS GATE 4

Årsmøte avholdes onsdag 24. april 2024 kl. 18.00
Sted: Bolteløkka Skole - Eugenes gate 10, 0168 Oslo

Til behandling foreligger:

1. Konstituering, herunder godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av møteleder, referent og en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Årsoppgjør 2023 Resultatregnskap og balanse m/noter, samt revisors beretning vedlegges
3. Fastsettelse av honorarer Styret fremsetter forslag om at styrehonoraret økes med 5%, til kr. 110 250,-.
4. Gjennomgang av budsjett for 2024. Styrets forslag til driftsbudsjett vedlegges. Budsjettet forutsettes justert i overensstemmelse med vedtak om økning av styrehonoraret.
5. Valg av styre Eierseksjonsloven bestemmer ufravikelig at styret skal bestå av minst 3 personer valgt av årsmøtet
6. Innkomne saker,
Eiere av seksjonene 56, 57, 58 og 60 anmoder om årsmøtets samtykke til reseksjonering slik at kjellerlokale inntil næringsseksjonene seksjoneres inn som tilleggsareal. Seksjonseierens redegjørelse med bilag vedlegges i egne filer sammen med forretningsførers notat avgitt i sakens anledning. Samtykke til reseksjonering i dette tilfelle krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

Oslo, den 11. april 2024

Dag Erlandsen (s)
Forretningsfører

FULLMAKT

Undertegnede _____ gir

herved _____

fullmakt til å stemme på mine vegne i årsmøte 24. april 2024 i Sameiet Vidars gate 4

Dato: _____ Underskrift _____ Seksjon nr.: _____

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

	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER			
Innbetaling til fellesutgifter		2 063 952	1 526 580
Kabel-TV		174 900	165 000
Annen inntekt		0	13 357
Innbet. til lån oppussing oppganger		320 160	128 839
SUM DRIFTSINNEKTER		2 559 012	1 833 776
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad			
Styrehonorar	1	-105 000	-105 000
Arbeidsgiveravgift	1	-14 805	-14 974
Sum lønnskostnader		-119 805	-119 974
Annen driftskostnad			
Kommunale avgifter		-428 108	-417 380
Strøm		-64 596	-56 797
Fjernvarme		-406 494	-449 138
Trappevask		-95 855	-89 760
Reparasjon/Vedlikehold gården		-143 293	-122 273
Utvendig stikkledning		0	-1 238 291
Vaktmestertjenester		-38 315	-38 090
Fibernet		-172 420	-164 340
Honorar revisor	2	-19 500	-17 500
Honorar forretningsfører	2	-81 000	-79 500
Annen bistand	2	-31 875	-11 875
Forsikringspremie		-199 661	-185 854
Bank og kortgebyrer		-319	-283
Andre utgifter		-60 446	-46 197
Sum annen driftskostnad		-1 741 882	-2 917 278
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 861 687	-3 037 252
DRIFTSRESULTAT		697 325	-1 203 476
Annen renteinntekt			
Renteinntekter		0	1 748
Andre finansinntekter		21 345	20 026
Sum annen renteinntekt		21 345	21 774
Annen Rentekostnad			
Rentekostnad lån/gebyrer		-92 710	-49 252
Sum annen rentekostnad		-92 710	-49 252
RESULTAT	4	625 961	-1 230 954

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brandtzæg, Kari (04.11.1966), 09.04.2024
- Kristensen, Oda Johanne (19.01.1995), 09.04.2024
- Mathisen, Henrik (04.11.1996), 11.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

Arsregnskap for Sameiet Vidars gate 4 - org.nr. 975693643

Balanse	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	23 288	5 370
Forskuddsbet kostnader		14 503	26 070
Sum fordringer		37 791	31 440
Kontanter, bankinnskudd m.v.			
Bankinnskudd		590 716	318 234
Sum kontanter, bankinnskudd m.v.		590 716	318 234
Sum omløpsmidler		628 507	349 674
SUM EIENDELER		628 507	349 674
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	0
Udekket tap		-838 878	-1 464 839
Sum egenkapital	4	-838 878	-1 464 839
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
DnB Bank ASA	3	1 297 577	1 520 019
Sum langsiktig gjeld		1 297 577	1 520 019
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		106 215	139 989
Påløpt rente		8 210	7 411
Forskuddsbet fellesutgifter		55 383	147 095
Sum annen kortsiktig gjeld		169 808	294 495
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		628 507	349 674

Oslo, den 9 april 2024

Kari Johanne Brandtzæg
Styrets leder

Henrik Mathisen
Styremedlem

Oda Johanne Kristensen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter

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

b) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

c) Fordringer

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

Note 1 – Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 974

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

	2023	2022
Revisor, revisjon og rådgivning	19 500	17 500
Forretningsfører, honorar	81 000	79 500
Andre honorarer	31 875	11 875

Alle beløp er inkl. mva.

Note 3 – Fordringer og gjeld

Alle fordringer til betaling innen ett år.

	2023
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	185 368
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	1 112 209
Sum langsiktig gjeld	1 297 577

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

Note 4 – Endringer i egenkapital

	2023	2022
Annen Egenkapital 1.1	-1 464 839	-233 885
Årets resultat	625 961	-1 230 954
Annen Egenkapital (+) / Udekket tap (-) 31.12	-838 878	-1 464 839

Årets resultat viser et overskudd på kr. 625 961,- som reduserer udekket tap til kr. 838 878,-. Til tross for at egenkapitalen er negativ legger styret allikevel forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet idet seksjonseiernes innbetalinger dekker rentekostnader og avdrag på lån.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brandtzæg, Kari (04.11.1966), 09.04.2024
- Kristensen, Oda Johanne (19.01.1995), 09.04.2024
- Mathisen, Henrik (04.11.1996), 11.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Brandtzæg, Kari (04.11.1966), 09.04.2024
- Kristensen, Oda Johanne (19.01.1995), 09.04.2024
- Mathisen, Henrik (04.11.1996), 11.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

Til årsmøtet i

Sameiet Vidars gate 4

Oslo, 9. april 2024

14349 12034

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Vidars gate 4' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 625.961. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

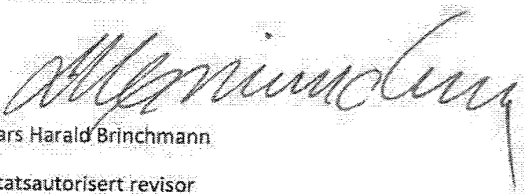
Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. april 2024.



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

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

Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER

	Budsjett '23	Budsjett '24
Innbetaling til fellesutgifter	2 063 820	2 251 704
Fibernet	174 900	184 800
Innbetaling til lån	320 160	320 160
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 558 880	2 756 664
DRIFTSKOSTNADER		
Lønnskostnad		
Styrehonorar	-105 000	-105 000
Arbeidsgiveravgift	-14 974	-14 805
Sum lønnskostnader	-119 974	-119 805
Annen driftskostnad		
Kommunale avgifter	-496 000	-510 000
Strøm	-60 000	-65 000
Fjernvarme	-500 000	-500 000
Trappevask	-90 000	-96 000
Reparasjon/Vedlikehold gården	-250 000	-250 000
Vaktmestertjenester	-40 000	-40 000
Fibernet	-174 036	-182 400
Honorar revisor	-18 000	-20 500
Honorar forretningsførsel	-81 000	-85 000
Annen bistand	0	0
Leie lokale	-2 000	-2 000
Forsikringspremie	-200 000	-218 000
Bankgebyrer	-300	-320
Andre utgifter	-45 000	-50 000
Sum annen driftskostnad	-1 956 336	-2 019 220
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 076 310	-2 139 025
DRIFTSRESULTAT	482 570	617 639
Annen renteinntekt		
Renteinntekter	0	0
Andre finansinntekter	0	0
Sum annen renteinntekt	0	0
Annen Rentekostnad		
Rentekostnader lån	-85 000	-96 000
Sum annen rentekostnad	-85 000	-96 000
RESULTAT	397 570	521 639
Avdrag på lån	-226 368	-222 441
RESULTAT ETTER AVDRAG	171 202	299 198

V E D T E K T E R

F O R

BOLIGSAMEIET VIDARSGATE 4

GNR. 217, BNR. 450 I OSLO.

Vedtatt på årsmøte den 13. mars 1984

§ 1.

Formålet

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

§ 2.

Eierforholdet

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

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

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

§ 3.

Sameiernes årsmøte

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

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

Med innkallelsen til sameiets årsmøte skal vedlegges revidert regnskap og budsjett, samt årsberetning.

Innkallelsen til årsmøte skal skje skriftlig med minst 14 - fjorten - dagers varsel.

Årsmøtet ledes av forretningsfører, alt. styrets formann.

Hver seksjon har 1 stemme.

Beslutning fattes med simpelt flertall.

/2

- side 2 -

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

§ 4.

Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret beslutter det, eller når det forlanges skriftlig av minst 10 % av sameierne som må oppgi hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 8 - åtte - dagers varsel til samtlige sameiere.

I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Styre, forretningsfører og revisor.

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

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

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

Sameiet tegnes av 2 medlemmer av styret i fellesskap.

Sameiet skal benytte en statsautorisert revisor til revisjon av regnskapet.

§ 6.

Fellesanlegg indre/ytre vedlikehold.

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

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

§ 7.

Fellesutgifter (innbetaling, tvangsregler, oppgjør).

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

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

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

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

§ 8.

Husorden

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

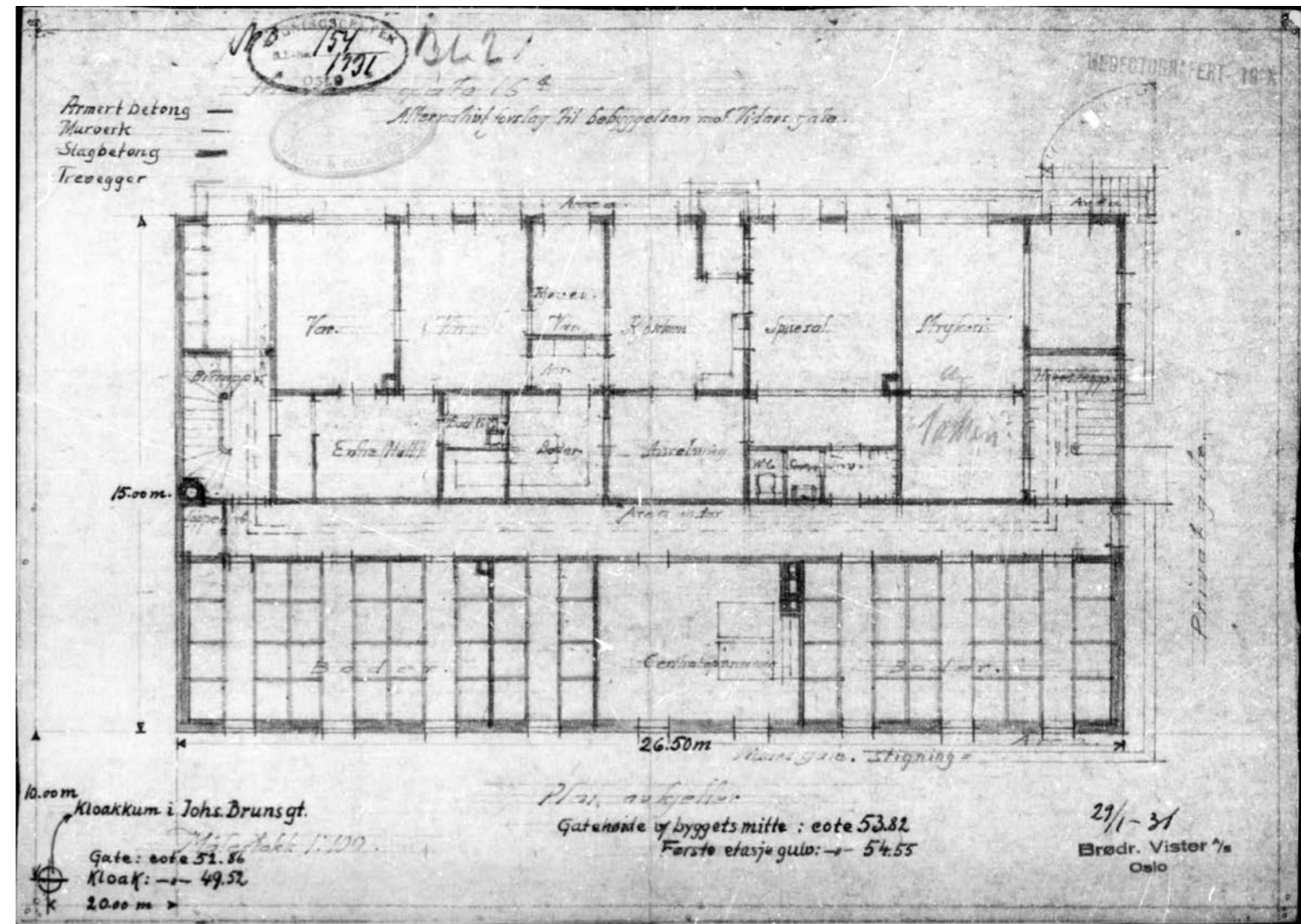
Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold, jfr. § 7, femte ledd.

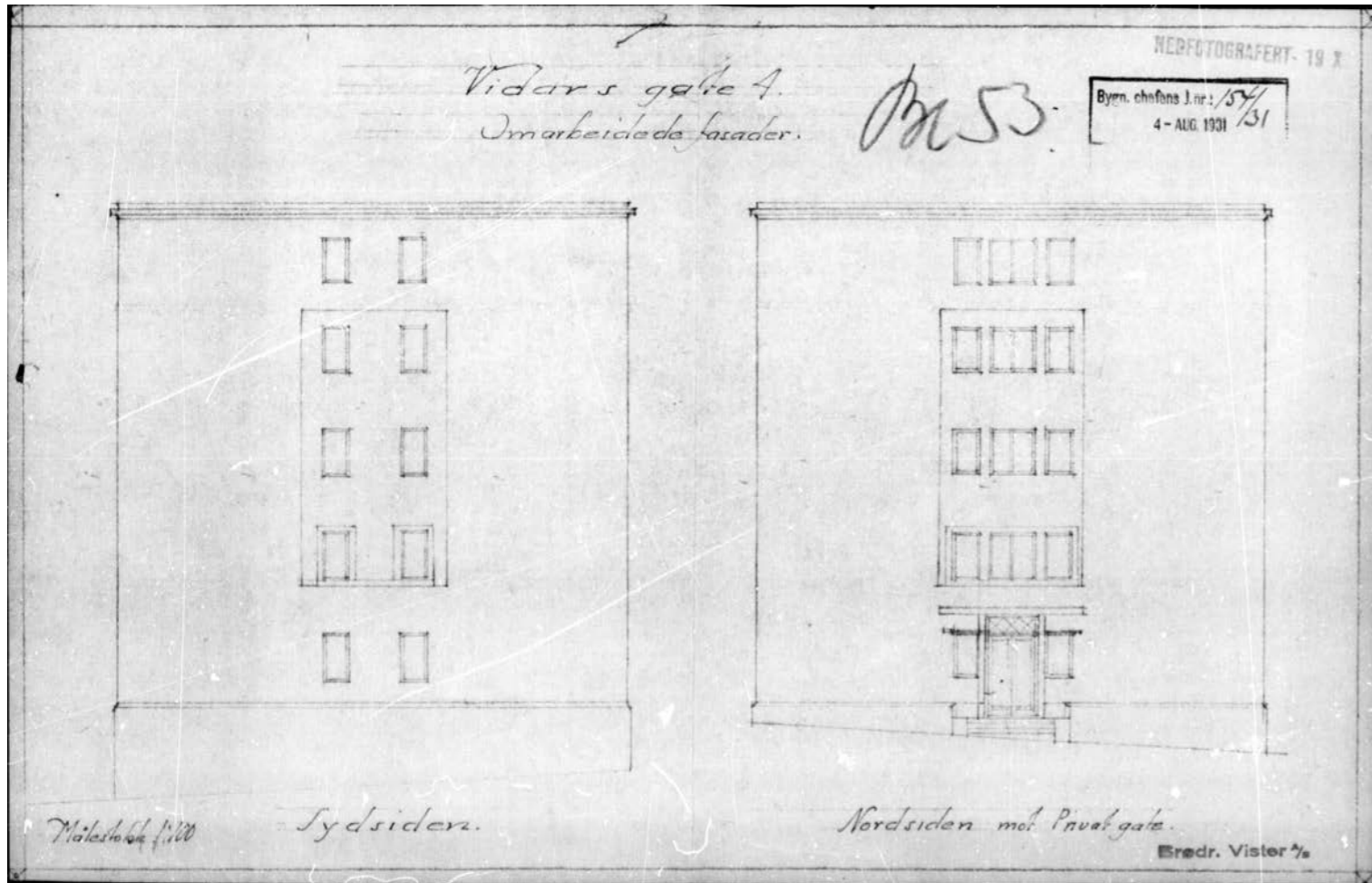
§ 9.

Endringer i vedtektene.

Endringer i nærværende vedtekter kan kun skje etter beslutning på årsmøte og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, dog mist 30 stemmer.

Forslag til endringer i nærværende vedtekter må være oppført på dagsorden i innkallelsen.





Vidarsgt. 4

J. nr. 154/1931

Våningshus.

Annusdel
7 Tegninger



Ekspedisjons-Dokument

angående *Vanningshus*

på matr.-nr. *4 Vidarsgate*

Innlevert *5 febr 1931*

Attestert
Duplikat sent herredstiftet

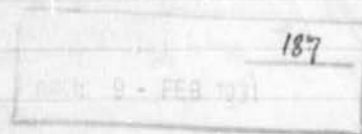
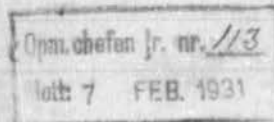
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakkesenet, til avgivelse av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

Oslo den *5/2 1931*

A. Richard

*Leser hr. reguleringschefen
Tomten skal er påskrevet
situasjonsplaner, bl. 1 med
blyant*

Oslo 9/2 31
Nitjæstun



187
31 PH/O

Vidars gate 4

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på bl. 1 med blått.

Vidars gate og Johannes Bruns gate er begge regulert i 15,7 m. bredde.

Vidars gate skal ved Johannes Bruns gates nordside ligge på kote 52,7 og stige herfra efter midtlinjen mot nord med 1:20,4. Johannes Bruns gate skal stige jevnt efter midtlinjen fra den bestående hside ved Therese gates østside til kote 52,7 ved Vidars gates midtlinje. Fortågstigning i begge gater inntil 12 cm.

Kvartalet er regulert for tettbebyggelse.

Oslo reguleringsvesen den 27/2 1931.



Mandahl

Orfeli

J.nr. 787/1931. Matr.nr. 4 Vidars gate.

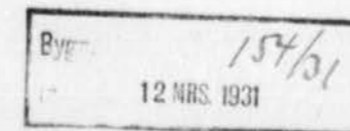
Tilbakesendes herr bygningschefen i Oslo.

Planene mangler det fornødne snitt og tegning visende kloakkarrangementet, når disse innkommer bes saken tilbakesendt her- til til fornyet behandling.

Bislettbekkens kloakktunnel ligger under den planlagte bebyggelee av tomten nr. 4 Vidars gate.

Vorinnen byggetilladelse gie må innsendes forslag hertil, visende tunnelens sikring mot trykk fra bygningen.

Oslo vann-og kloakkvesen den 10. mars 1931.



Mandahl

DC 8-10

met Asker

Stemmes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 12/3.31
O. K. M. A. M. S.

154/1931

Ad: matr.no. 4 Vidarsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 74 anbefales innvilget, fra §§ 104 og 105 derimot ikke efter foreliggende plan.-

Oslo helseråd, den 24 mars 1931.

Spies. Demynnergeiser

Bygn. chefens J.nr.:
24 MRS. 1931

Odd Sundt

N.d. til innstilling

Oslo 26/3.31

O. K. M. A. M. S.

Tilbakesendes hr. bygningschefen.
I henh. t. helserådets forarbeid, de påbegynte og de planerte og artende i forenne saken viderebehandles.

Oslo 28/3.31
W. Berger

Bygn. insp. påbegyning tiltes og meddeles anm.

Messet 31/3.31

Oslo 30/3.31

H. Skjoldland

Saken skal i forarbeid. Tilbake hel.

30/3.31

Ad Vidars gt. nr. 4.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen.

Under henvisning til at bygningen skal støpes helt i jernbetong og under forutsetning av at intet trykk fra bygningen overføres til kloakktunnelen, vil jeg ikke motsette mig at kloakktunnelen overbygges, men må dog forlange, at vann- og kloakkvesenet skal kunne komme til hvorsomhelst over tunnelen for eventuelle reparasjoner, og at der avgis tinglest erklæring herom og for at eventuelle skader på bygget foranlediget ved kloakktunnellens sammenbrudd er Oslo kommune uvedkommende.

Kontoret bes varslet til besiktigelse, når arbeidet i-
verksettes.

Oslo, vann- og kloakkvesen, 25. mars 1931.

J. Hartvig (sign.)

Bj. Øgaard (sign.)

Bygnings- og ekspedisjonsdokument!

✓ Dk 21 andr om påly fram
✓ + 22 " " om ansatt

Stemmes Oslo helseråd i aul. bl. 23-24.

Oslo 13/4.31

O. K. M. A. M. S.

154/31

Ad: matr.no. 4 Vidarsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104⁸ kan fremdeles ikke anbefales innvilget.-

Oslo helseråd, den 18 april 1931.

Bygn. chefens J.nr.:
møtalt: 23 APR 1931

Odd Sundt

Ligningsavg.

N.d. i aul. bl. 23-24.

Oslo 23/4.31

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

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 eiendom (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, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Boligkjøperforsikring

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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjeder.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegekingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegekingsgruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre