



aktiv.

Vidars gate 4, 0452 OSLO

**Innbydende og sjarmerende
1-roms selveier m/sovealkove |
Vendt mot rolig gate | Fyring,
varmtvann og internett inkl.**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 22 661,-
Omkostn.: Kr 94 440,-
Total ink omk.: Kr 3 817 101,-
Felleskostn.: Kr 3 954,-
Selger: Jan Aanerud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 29/30 kvm
Tomtstr.: 658 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 450
Snr. 28
Oppdragsnr.: 1008260018

Ditt nye hjem?

Velkommen til Vidars gate 4 – en sjarmerende 1-roms selveier med sentral beliggenhet på Bislett. Leiligheten er et supert førstegangskjøp, utleieobjekt eller pendlerbolig. Boligen har en innbydende entré med skyvedørsgarderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning, delvis adskilt sovealkove og et lyst og pent baderom.

I Vidars gate bor du med alt av parker, kaféer, restauranter og kollektivmuligheter like rundt hjørnet. Meget attraktiv beliggenhet i en flott, tilbaketrukket miljøgate med frodige og fargerike trær. Nærområdet med Bislett og Adamstuen byr på et rikt mangfold av fasiliteter og servicetilbud.

Høydepunkter:

- Selveierleilighet med perfekt beliggenhet på Bislett
- Varmtvann, fyring, fibernett inkl.
- Opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken med bar-løsning
- Originale tregulv



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	56
Megleropplysninger	62
Vedtekter	65
Årsmøte 2025	68
Årsoppgjør	69
Nabolagsprofil	73
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 29 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 kvm Bod.

3. etasje

BRA-i: 29 kvm Entré, bad/wc, kjøkken og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,5 m.

Kjellerbod på ca. 1,3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

658 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat tomt opparbeidet med asfalterte veier, noe busker, trær og annen beplantning.

Beliggenhet

Bislett er et attraktivt og veletablert boligområde i Oslo, sentralt plassert mellom Homansbyen, Fagerborg, Bolteløkka, St. Hanshaugen og Pilestredet park. Området kjennetegnes av vakker bebyggelse fra slutten av 1800-tallet og frem til midten av 1900-tallet.

Bydelen byr på en urban og levende atmosfære, med et rikt utvalg av kaféer, restauranter og hyggelige møteplasser. I kort gangavstand ligger Bogstadveien – en av Oslos mest populære handlegater – med et bredt spekter av eksklusive butikker, servicetilbud, serveringssteder og dagligvareforretninger.

Fra Bislett er det få minutters gange til flotte grøntområder, blant annet den populære promenadeparken på St. Hanshaugen. Her finner du variert terreng, svingende stier, dammer, broforbindelser og frodig vegetasjon. Parken har også en scene som brukes til konserter, utekino og andre arrangementer, og er et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager. I tillegg ligger både Stensparken og Slottsparken i nærområdet.

Området passer godt for familier, enslige og studenter, med kort vei til barnehager, skoler og flere utdanningsinstitusjoner, noe som gjør Bislett til et attraktivt bosted for alle aldersgrupper.

Bislett stadion ligger sentralt i bydelen og er en verdenskjent idrettsarena med over 50 verdensrekorder. Stadionet tilbyr blant annet en oppvarmet innendørs løpebane som er tilgjengelig for publikum hele året. Hvert år arrangeres Bislett Games, der verdens fremste friidrettsutøvere samles.

Området har svært gode kommunikasjoner og kort vei til byens mange fasiliteter. Det er enkel adkomst til trikkelinjene 17 og 18, samt busslinjene 21 og 37, som gir rask forbindelse til blant annet sentrum, Oslo S, Aker Brygge, Nydalen, Sagene, Ullevål sykehus, Blindern, Handelshøyskolen BI og Veterinærhøyskolen.

Adkomst

For å komme til eiendommen Vidars gate 4, kan man benytte seg av offentlig transport.

Trikkelinjene 17, 18 og 19N stopper ved Stensgata, som ligger kun 0.1 km fra eiendommen.

Majorstuen stasjon, som betjenes av linjene 1, 2, 3, 4 og 5, ligger 1.5 km unna, og Nationaltheatret stasjon, med totalt 10 ulike linjer, ligger 1.9 km unna.

Oslo S, med 24 ulike linjer, ligger 3.6 km fra eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) - 8 min gange

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) - 8 min gange

Rosenborg barnehage (1-5 år) - 8 min gange

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) - 4 min gange

Ila skole (1-7 kl.) - 15 min gange
Marienlyst skole (1-10 kl.) - 15 min gange
Fagerborg skole (8-10 kl.) - 8 min gange
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er bygget i 1932. Bygningen er fundamentert med en støpt såle på fast grunn og har en grunnmur i betong. De bærende konstruksjonene er i betong, med pussede og malte fasader. Taket er en flat konstruksjon tekket med takpapp eller membran. Etasjeskillerne er utført i betong. Vinduene har 2-lags isolerglass med trekarmer. Entrédøren er malt, samt brann- og lydklassifisert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punktering m.m.
Noe fuktpåvirket treverk.

- Utvendig - Dører

Avvik: Døren subber i terskel. Noe bruksmerker/skader.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Slitte tregulv. Deler av gulvet er ikke slipt.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant. Noe bruksslitasje.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Overflater Gulv

Avvik: Skader i enkelte fliser.

Noe misfarget silikonfuger.

Etter bruk av dusj blir noe vann liggende i dusjsonen.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning

Noe fuktsvelling på servantskapet.

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 3. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Kjøkken mangler ventilering til friluft.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue/kjøkken ble det observert helningsavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 3. etasje > Bad/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Progress bygg AS, 2012

Beskrivelse: Total rehabilitering av badet

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Tilhørende vinduer har skader på vindusrammer, trolig grunnet kondens.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Snedrud & Pedersen AS, 2012

Beskrivelse: I forbindelse med flytting av kjøkkenet i 2012 ble vann og avløpsrør tilhørende det eksisterende badet fornyet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Firmanavn ukjent, firma er konkurs, 2012

Beskrivelse: Det ble da lagt ny kurs for komfyr og steketop. Nytt elanlegg på bad inkl montering og tilkobling av ny varmekabel på gulv. Nye automatsikringer.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

Entre:

Praktisk entre med stor skyvedørsgarderobe med speilfront. Det er installert opplegg for vaskemaskin i garderoben.

Kjøkken: Åpen stue- og kjøkkenløsning legger gode rammer for et sosialt oppholdsrom. Her ligger alle forholdene til rette for å tilberede ethvert måltid samtidig som det er plass til gjester ved praktisk bar-løsning. Kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Ventilator over platetopp.

Stue: Lys og hyggelig stue med god atmosfære. De moderne fargepalettene vil gjøre det enkelt å innrede med ønsket interiør. I stuen er det plass til å møblere med sofa,

sofabord med tilhørende møblement.

Baderom:

Pent bad med flislagte vegger og gulv. Varmekabler. Malt himling med downlights. Badet er utstyrt med servantskap med glatt front samt god oppbevaring i skap, speil og praktisk dusjnise. Vegghengt toalett. Badet ble pusset opp i 2012.

Delvis adskilt sovealkove:

Praktisk sovealkove med gode oppbevaringsmuligheter i praktisk plassbygd gulvskap.

Innvendige overflater:

Gulv: Tregulv og fliser. Gulvet i hele leiligheten er slipt og lakkert foruten ca. 1 meter ut og langs skapet (under sengen).

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte himlinger.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Avløpsrør er av ukjent alder og type.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler.
- Vannbåren varme: Boligen har sentralfyring med oppvarming via radiatorer.

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

Arbeid utført i boligen:

2012:

- Omfattende oppussing er utført i 2012 med bl. a. nytt kjøkken, nytt bad.
- Badet er renoveret i 2012 iflg. eier.
- Nytt kjøkken i 2012.
- Nytt røropplegg i 2012 iflg. eier.
- Utskiftninger er foretatt i 2012.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV, internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 80125354

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 700 000

Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

22 661 (Andel av fellesgjeld)

3 722 661 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

93 050 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

94 440 (Omkostninger totalt)

106 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 817 101 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 829 001 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 831 801 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 875 000 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 500 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

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 om 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

Eierbrøk

30/1724

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 954,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer varmtvann, oppvarming, fibernett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, drift/vedlikehold og strøm på fellesareal, trappevask, forretningsførsel, revisjon og innbetaling av fellesgjeld.

Fellesutgifter vurderes løpende etter prisøkning på sameiets faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov. Det vil bli vurdert økning av fellesutgifter i 2026.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 954

Andel Fellesgjeld

Kr 22 661

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har lån i DNB med lånenr: 16366338970.

Saldo: 982 452,-
Andel saldo: 22 661,-
Nedbet. dato: 2029.
Rentesats: 6.95%.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1647

Andel fellesformue

Kr 20 801

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 2025:

1. Konstituering, herunder godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av møteleder, referent og en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Årsoppgjør 2024 Resultatregnskap og balanse m/noter, samt revisors beretning vedlegges
3. Fastsettelse av honorarer
4. Gjennomgang av budsjett for 2025. Styrets forslag til driftsbudsjett vedlegges. Budsjettet forutsettes justert i overensstemmelse med vedtak om styrehonoraret.
5. Valg av styre Eierseksjonsloven bestemmer ufravikelig at styret skal bestå av minst 3 personer valgt av årsmøtet. Seksjonseierne oppfordres til å ta del i styrearbeidet

Styret opplyser om at det er planlagt utskifting av vinduer i hele bygningen. Det er foreløpig usikkert hvordan dette skal løses økonomisk som enten engangssum eller økning av felleskostnader, og saken vil bli lagt frem for avstemning på årsmøtet. Styret er per nå i gang med å hente inn ulike anbud på vindusbytte. Dette er per dags dato ikke avklart om det blir økning i fellesgjeld/felleskostnader. Det kommer an på hvordan styret blir enige om finansieringen til vindusskifte på årsmøtet. Årsmøtet forventes avholdt i mai.

Til info:

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

Lånebetingelser fellesgjeld

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 (2024) viser følgende:

Driftsinntekter kr. 2.787.166,-

Driftskostnader (-) kr. 1.949.722,-

Årsresultat kr. 769.265,-

Årsregnskapet fra 2025 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 for 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

Nor Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 450, seksjonsnummer 28 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/450/28:

28.02.1931 - Dokumentnr: 990805 - Erklæring/avtale

best om felles gårdsplass

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:450

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1931 - Dokumentnr: 990806 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:450

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1932 - Dokumentnr: 990807 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:450

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1983 - Dokumentnr: 504745 - 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

21.04.1983 - Dokumentnr: 504745 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1724

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

13.01.2026 - Dokumentnr: 40175 - Reseksjonering

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/1724

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1931.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er registrert enkelte avvik i rominndelingen sammenlignet med de opprinnelige tegningene:

Det var opprinnelig te-kjøkken der skyvedørsgarderoben i entre er i dag. Kjøkkenet er i dag flyttet inn til stuen. Tegningene er vanskelig å tyde men det kan se ut som bad og kjøkken er plassert motsatt, bad opprinnelig hvor t-kjøkkenet stod og t-skjøkken der badet står i dag.

Endring av bruken av rom fra ett oppholdsrom til et annet, som for eksempel flytting av kjøkken og bad er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Slike tiltak kan utløse søknadsplikt dersom brannskille eller bærende konstruksjoner berøres. Denne endringen er ikke nærmere kontrollert av megler. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (plan-ID S-2255). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger..

28.07.1977

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder) med områdenavn INDRE BY-SONE.

Eiendommen ligger i en hensynssone for andre sikringssoner, H190_2, i henhold til kommuneplanen.

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 panterett 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.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelstrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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/hjemmelsdokument for tinglysing 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.

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 en provisjon på 1,2% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3.750,-

Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-

Markedsføringspakke: kr. 19.990,-

Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.570,-

Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4.800,-

Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-

Kommunale opplysninger: kr. 2.490,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-

Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

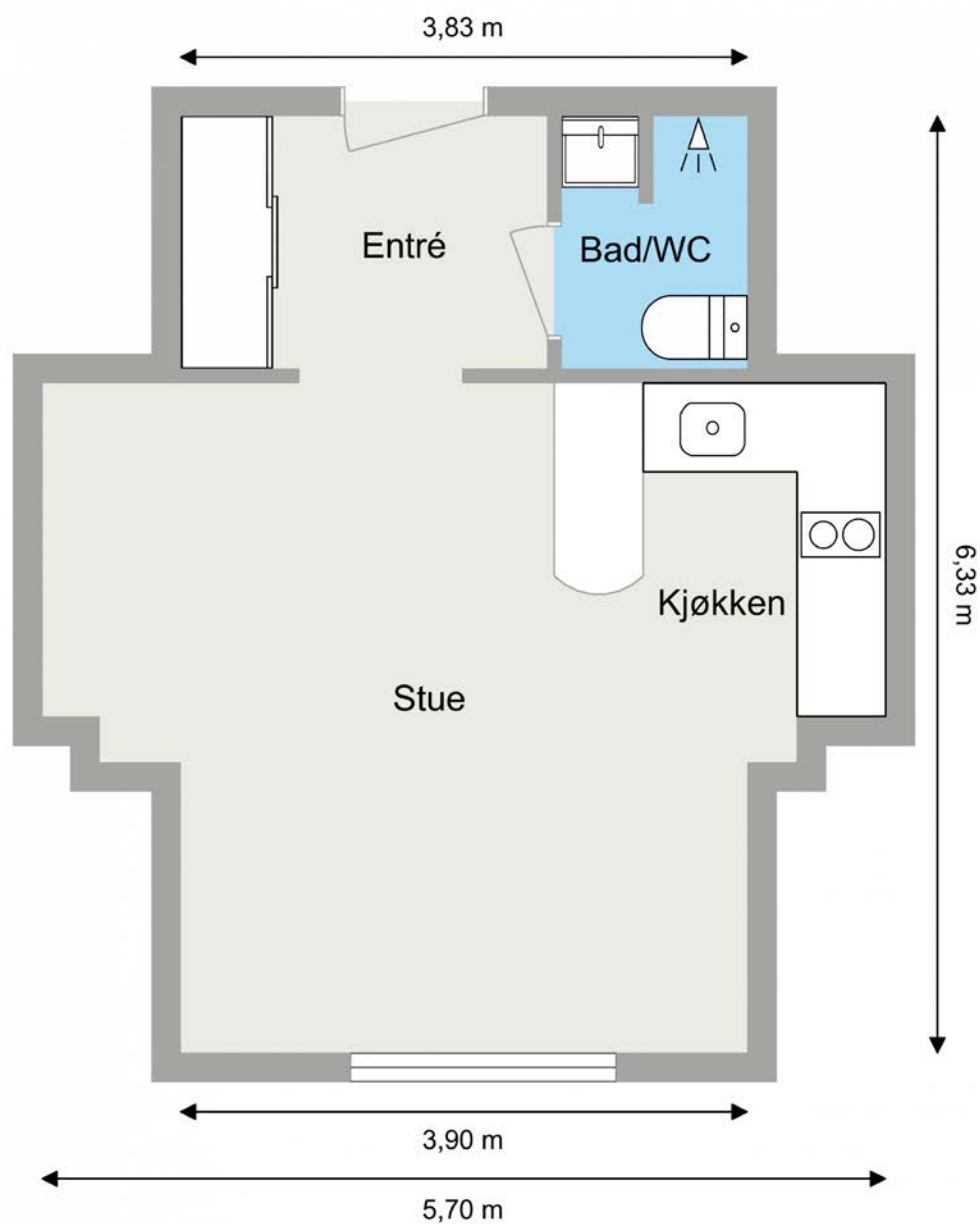
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

02.02.2026

Vidars gate 4

3. etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











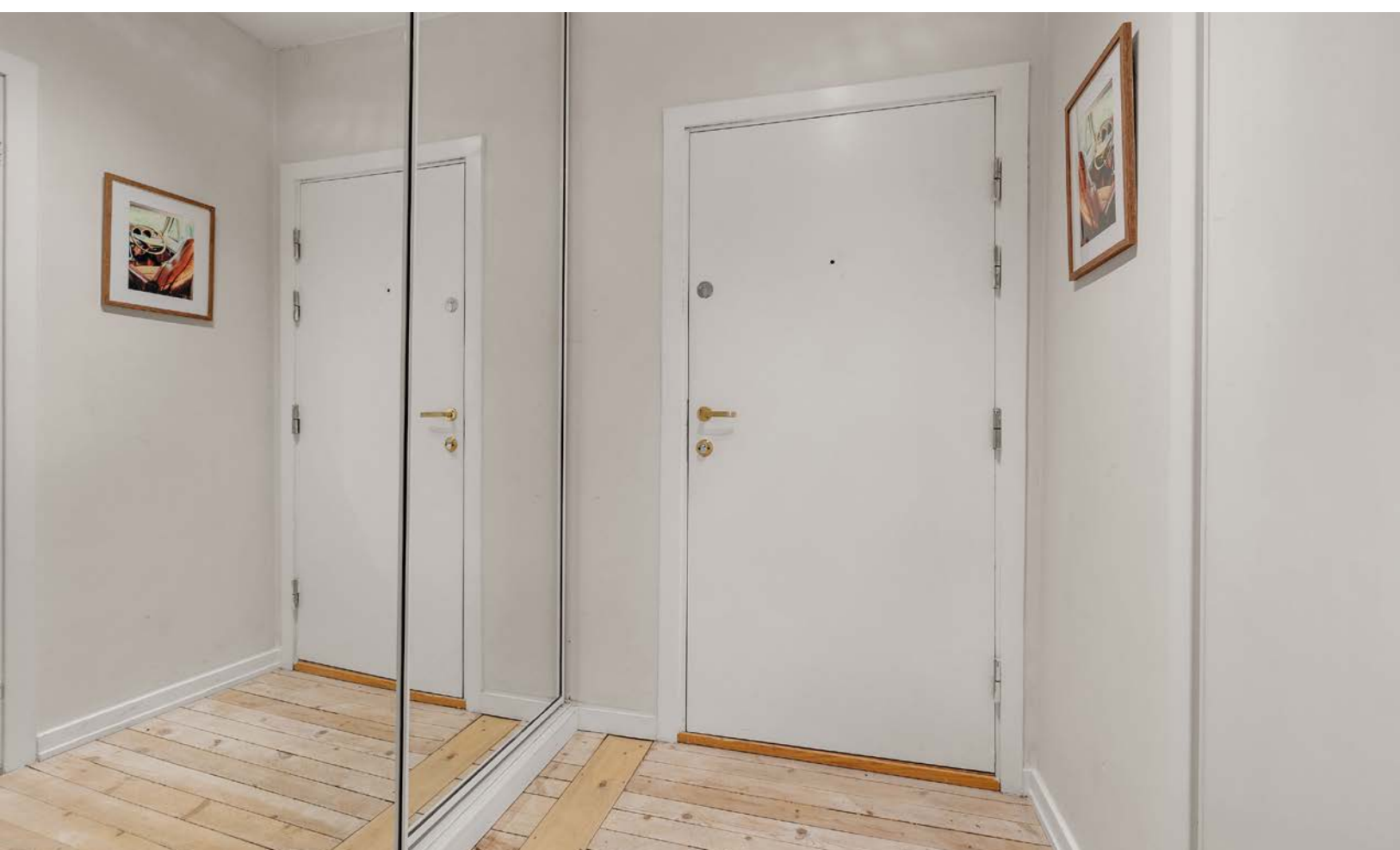














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Eierseksjon

 Vidars gate 4, 0452 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 217, bnr. 450, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 11256-2176

Referansenummer: ET1171

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Cisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1932. Omfattende oppussing er utført i 2012 med bl. a. nytt kjøkken, nytt bad.

Eierseksjon - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Pusset og malte fasader.
Flatt tak tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Malt entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.
Kjellerbod på ca. 1,3 m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tregulv og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Etasjeskillere i betong.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er renover i 2012 iflg. eier. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.
Vegghengt toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne.
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål med avrenningsfelt.
Integreerte hvitevarer med 2-soners induksjon platetopp og stekeovn.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).
Nytt kjøkken i 2012.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner (må betjenes med verktøy) i skap på badet.
Nytt røropplegg i 2012 iflg. eier.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.
Opplegg for vaskemaskin i entré. Automatisk vannstopp-system er installert.
Entréen er ikke et godkjent våtrom, da våtrom bl. a. må ha gulv med sluk.
Felles varmtvann.
Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

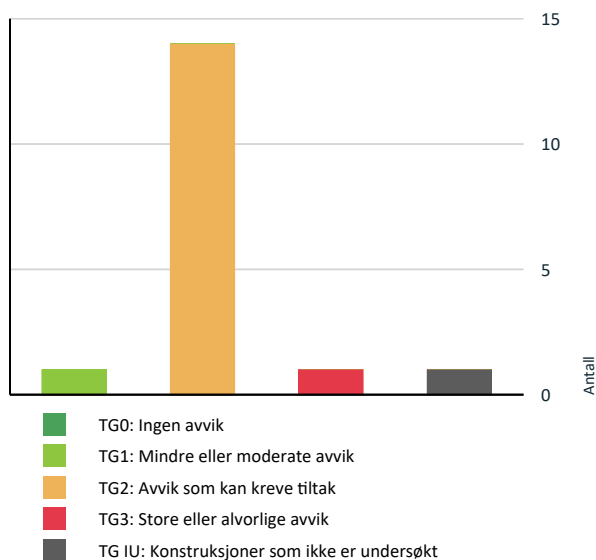
Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er forandret ifht. godkjente tegninger funnet via Saksinnsyn, Oslo kommune. Sak "198550979 - Byggesak", som beskriver bruksendring av boligblokken, viser tegninger med bad og kjøkken. Bad og kjøkken er i dag flyttet.

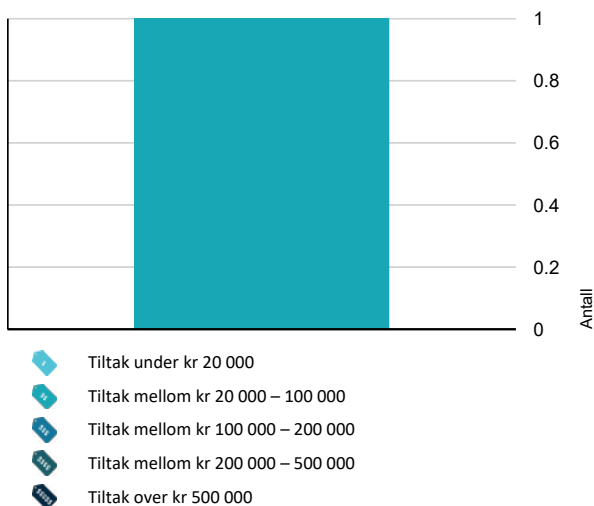
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som 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. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
1932

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m. Noe fuktpåvirket treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold anbefales. Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

Dører

Malt entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren subber i terskel. Noe bruksmerker/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av døren anbefales.

INNENDIG

Overflater

Tregulv og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte tregulv. Deler av gulvet er ikke slipt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue/kjøkken ble det observert helningsavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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.

Gulv bør avrettes ifbm. eventuell oppussing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige dører

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er renoveret i 2012 iflg. eier. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.

3. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i enkelte fliser.

Noe misfarget silikonfuger.

Etter bruk av dusj blir noe vann liggende i dusjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer anbefales.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktsvelling på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk anbefales i våtrom. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Eventuelle tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål med avrenningsfelt.
Integrerte hvitevarer med 2-soners induksjon platetopp og stekeovn.
Nytt kjøkken i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner (må betjenes med verktøy) i skap på badet.
Nytt røropplegg i 2012 iflg. eier.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.

Vannbåren varme

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

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

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Utskiftinger er foretatt i 2012.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidpunktet. Dersom søknadstidpunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Brannslukningsapparatet må byttes pga. alder over 10 år.

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

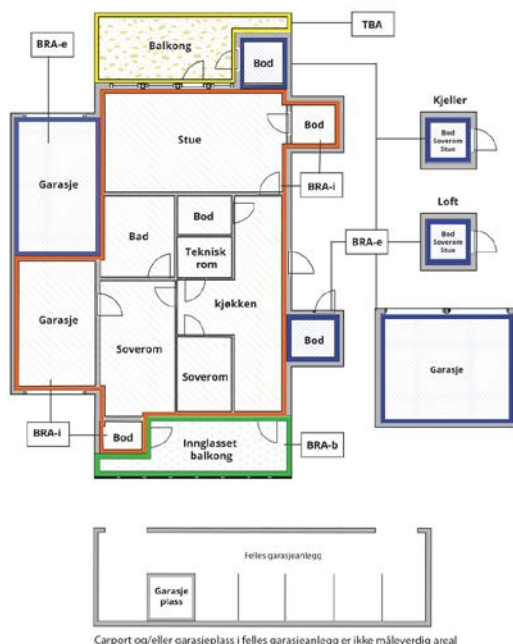
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	29			29	
Kjeller		1		1	
SUM	29	1			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,5 m

Kjellerbod på ca. 1,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen er forandret ifht. godkjente tegninger funnet via Saksinnsyn, Oslo kommune. Sak "198550979 - Byggesak", som beskriver bruksendring av boligblokken, viser tegninger med bad og kjøkken. Bad og kjøkken er i dag flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Eierseksjon	29	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Geir Csisar	Takstingenør
	Jan Aanerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	450		28	658 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Vidars gate 4

Hjemmelshaver

Jan Aanerud

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Boligselskap

Sameiet Vidars gate 4

Eierandel

30 / 1724

Forretningsfører

Erlandsen
Eiendomsforvaltning AS, tlf.
93433780

Organisasjonsnr

975693643

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon beliggende på Bolteløkka/Adamstuen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 658 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bebyggelse.

Denne boligen ligger i 3. etasje i en boligblokk over 5 etasjer pluss kjeller.

Standard

Boligen er bygget i 1932. Omfattende oppussing er utført i 2012 med bl. a. nytt kjøkken, nytt bad. Tregulv og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	02.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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."
- 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/personvernerklæring/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/ET1171>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Aanerud

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vidars Gate 4

0452 Oslo

0301-217/450/0/28

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260018 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Progress bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av badet

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble totalrehabilitert i 2012. Det ble da montert nytt plastsluk med klemring for tilkobling av membran. Ny banemembran ble så lagt før ny påstøp.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Tilhørende vinduer har skader på vindusrammer, trolig grunnet kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: S&P AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med flytting av kjøkkenet i 2012 ble vann og avløpsrør tilhørende det eksisterende badet fornyet. Dette arbeidet ble da utført av Snedrud & Pedersen AS

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Husker ikke firmanavn, da det nå er konkurs.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble da lagt ny kurs for komfyr og steketop. Nytt elanlegg på bad inkl montering og tilkobling av ny varmekabel på gulv. Nye automatsikringer.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS
Ullernfare 14 C
0281 Oslo

Vår referanse:
1008260018

Vår saksbehandler:
Kine Midtsundstad

Telefon:
958 48 411

Vår dato:
23.01.2026

Megleropplysninger på Vidars gate 4 - gnr. 217, bnr. 450, snr. 28 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jan Aanerud	Ivan Bjørndals gate 26, 0472 Oslo	10.04.1970
Camilla Schumann Østgaard	Ivan Bjørndals gate 26, 0472 Oslo	14.09.1971

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:	

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kinemidsundstad@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Kine Midtsundstad
Backoffice
kinemidsundstad@aktiv.no

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.

- 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 effektivt 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 forretningsførerens 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 panterett på kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.

Denne panterett er uten opptrinnsrett, 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.

Trappeganger 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 nårværende 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 nårværende vedtekter må være oppført på dagsorden i innkallelsen.

År 2025, den 3. juni ble det avholdt ordinært
årsmøte i Sameiet Vidarsgate 4

Til stede var:

10 sameiere, 1 møtte m/fullmakt, til sammen var 8 seksjoner av 59 representert

Videre møtte forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

Møtet av forretningsfører advokat Dag Erlandsen som ønsket velkommen

MAN BEHANDLET

1. Konstituering

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden og måten møtet ble avholdt på. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Som møteleder og referent ble valgt forretningsfører Dag Erlandsen. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Stian Berner Karlsen valgt

2. Sameiets årsoppgjør 2024

Forretningsfører gjennomgikk, resultatregnskap 1.1 – 31.12.24 og balanse pr. 31.12.24. De refererte dokumenter ble godkjent som sameiets årsoppgjør 2024 sammen med revisors beretning etter at denne var referert og tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret ble fastsatt til kr. 112 000,- som tilsvarer en økning på 2,5% i forhold til honoraret som ble fastsatt på årsmøtet i 2024. Honoraret fordeles i samme forhold som honoraret ble fordelt etter årsmøtet i 2024, dvs. kr. 56 000,- styreleder og kr. 28 000,- til hver av de to øvrige styremedlemmer

Revisors honorar fastsettes til hans regning

4. Budsjett 2025

Forretningsfører gjennomgikk driftsbudsjettet for 2025 som ble tatt til etterretning

5. Valg av styre

Etter valg består styret av

- | | |
|---------------------------|---------------|
| • Marie Brandtzæg Slaatta | Styrets leder |
| • Sebastian Mathisen | Styremedlem |
| • Jan Aanerud | Styremedlem |

Alle beslutninger har vært enstemmige / truffet med nødvendig flertall. Noe mer forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen (sign)
Møteleder

Stian Berner Karlsen (sign)
Protokollvitne

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innbetaling til fellesutgifter		2 251 664	2 063 952
Kabel-TV		184 800	174 900
Annen inntekt		14 375	0
Innbet. til lån oppussing oppganger		336 327	320 160
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 787 166	2 559 012

DRIFTSKOSTNADER

Lønnskostnad

Styrehonorar	1	-110 251	-105 000
Arbeidsgiveravgift	1	-15 545	-14 805
Sum lønnskostnader		-125 796	-119 805

Annen driftskostnad

Kommunale avgifter		-474 428	-428 108
Strøm		-53 468	-64 596
Fjernvarme		-381 527	-406 494
Trappevask		-105 545	-95 855
Reparasjon/Vedlikehold gården		-87 881	-143 293
Avfallsskap		-104 375	0
Vaktmestertjenester		-39 813	-38 315
Fibernet		-180 998	-172 420
Honorar revisor	2	-20 500	-19 500
Honorar forretningsførsel	2	-85 000	-81 000
Annen bistand		0	-31 875
Forsikringspremie		-217 299	-199 661
Bank og kortgebyrer		-337	-319
Andre utgifter		-72 754	-60 446
Sum annen driftskostnad		-1 823 925	-1 741 882

SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 949 722	-1 861 687
----------------------------	--	-------------------	-------------------

DRIFTSRESULTAT		837 444	697 325
-----------------------	--	----------------	----------------

Annen renteinntekt

Andre finansinntekter		23 085	21 345
Sum annen renteinntekt		23 085	21 345

Annen Rentekostnad

Rentekostnad lån/gebyrer		-91 264	-92 710
Sum annen rentekostnad		-91 264	-92 710

RESULTAT	4	769 265	625 961
-----------------	---	----------------	----------------

SE Vidars gate 4
Org.nr. 975 693 643

Balanse	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	82 800	23 288
Forskuddsbet kostnader		<u>28 505</u>	<u>14 503</u>
Sum fordringer		111 305	37 791
Kontanter, bankinnskudd m.v.			
Bankinnskudd		<u>1 085 442</u>	<u>590 716</u>
Sum kontanter, bankinnskudd m.v.		1 085 442	590 716
Sum omløpsmidler		1 196 747	628 507
SUM EIENDELER		1 196 747	628 507
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	0
Udekket tap		<u>-69 613</u>	<u>-838 878</u>
Sum egenkapital	4	-69 613	-838 878
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
DnB Bank ASA	3	<u>1 075 135</u>	<u>1 297 577</u>
Sum langsiktig gjeld		1 075 135	1 297 577
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		129 062	106 215
Påløpt rente		7 012	8 210
Forskuddsbet fellesutgifter		<u>55 151</u>	<u>55 383</u>
Sum annen kortsiktig gjeld		191 225	169 808
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 196 747	628 507

Oslo, den 29. april 2025

Oda Johanne Kristensen
Styrets leder

Kari Johanne Brandzæg
Styremedlem

Henrik Mathisen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

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 rehabiliterings 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

	2024	2023
Styrehonorar	110 251	105 000
Arbeidsgiveravgift	15 545	14 805

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

	2024	2023
Revisor, revisjon og rådgivning	20 500	19 500
Forretningsfører, honorar	85 000	81 000
Andre honorarer	0	31 875

Alle beløp er inkl. mva.

Note 3 – Fordringer og gjeld

Alle fordringer til betaling innen ett år.

	2024
Langsiktig gjeld med forfall < 5 år	1 075 135
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	0
Sum langsiktig gjeld	<u>1 075 135</u>

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

Note 4 – Endringer i egenkapital

	2024	2023
Annen Egenkapital 1.1	-838 878	-1 464 839
Årets resultat	769 265	625 961
Annen Egenkapital (+) / Udekket tap (-) 31.12	-69 613	-838 878

Årets resultat viser et overskudd på kr. 769 265,- som reduserer udekket tap til kr. 69 613,-. 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.

Nabolagsprofil

Vidars gate 4 - Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

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	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 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	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

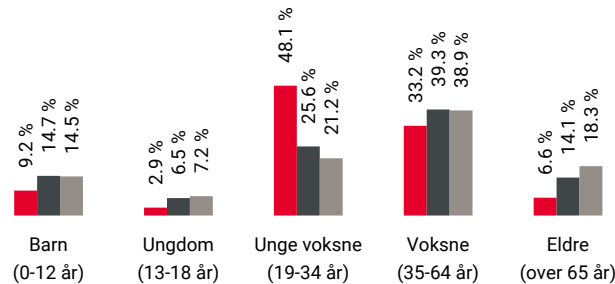
Veldig trygt 86/100



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	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Bislett	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

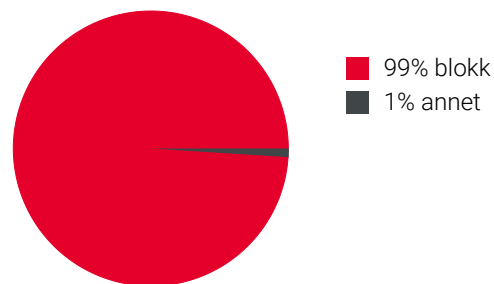
⚽ Ullevålsvn. spesialscole 2 min 🚶
Aktivitetshall 0.1 km

⚽ Stensparken - balløkke 3 min 🚶
Ballspill 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

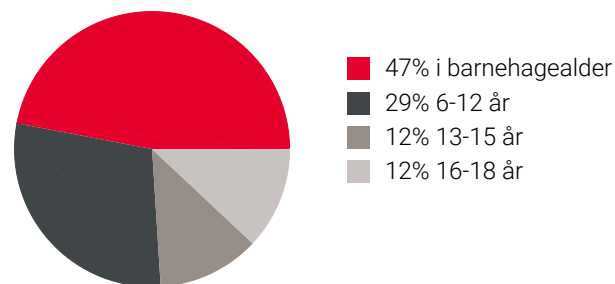


Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter 15 min 🚶

📍 Boots apotek Bislett 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

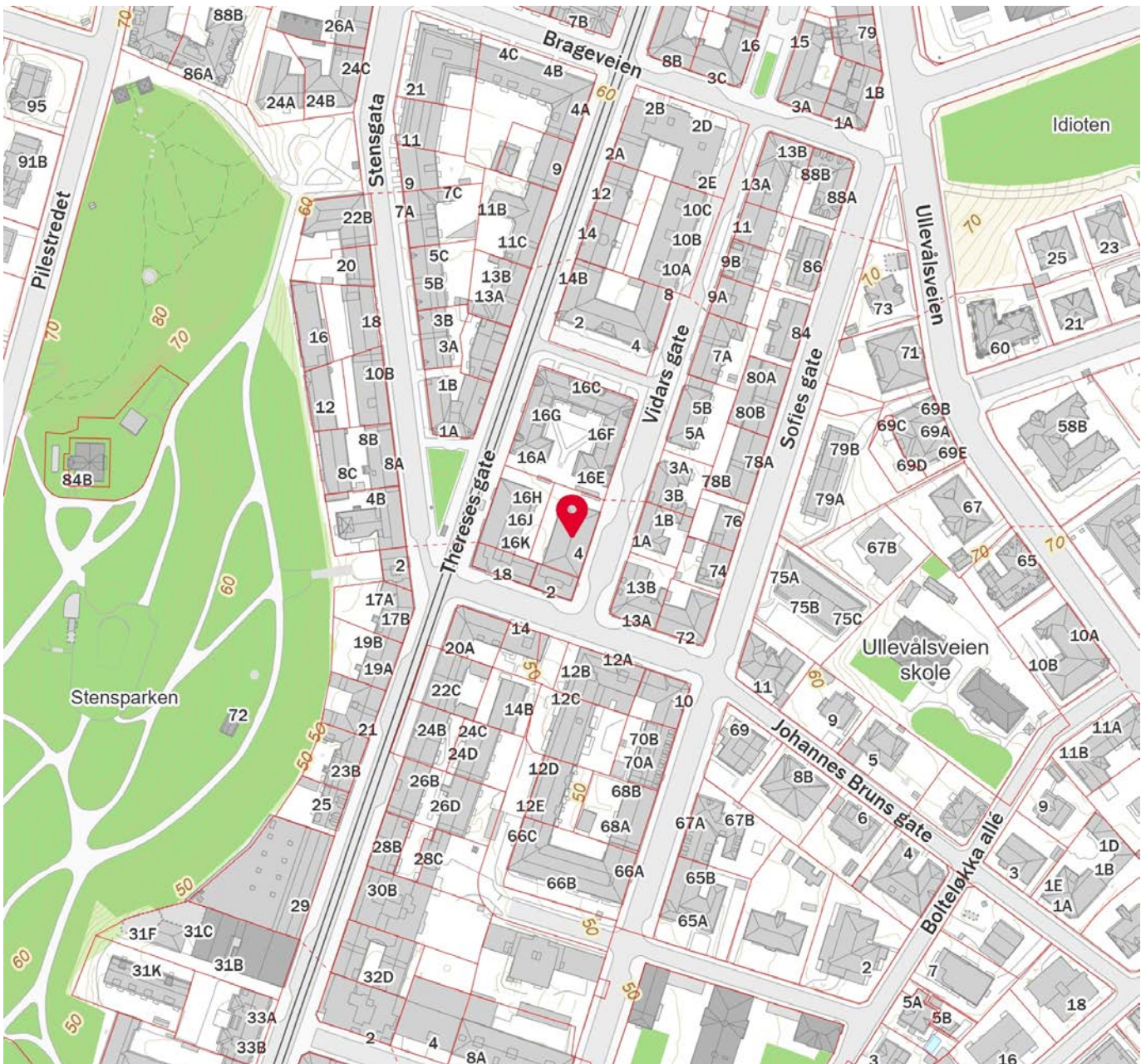
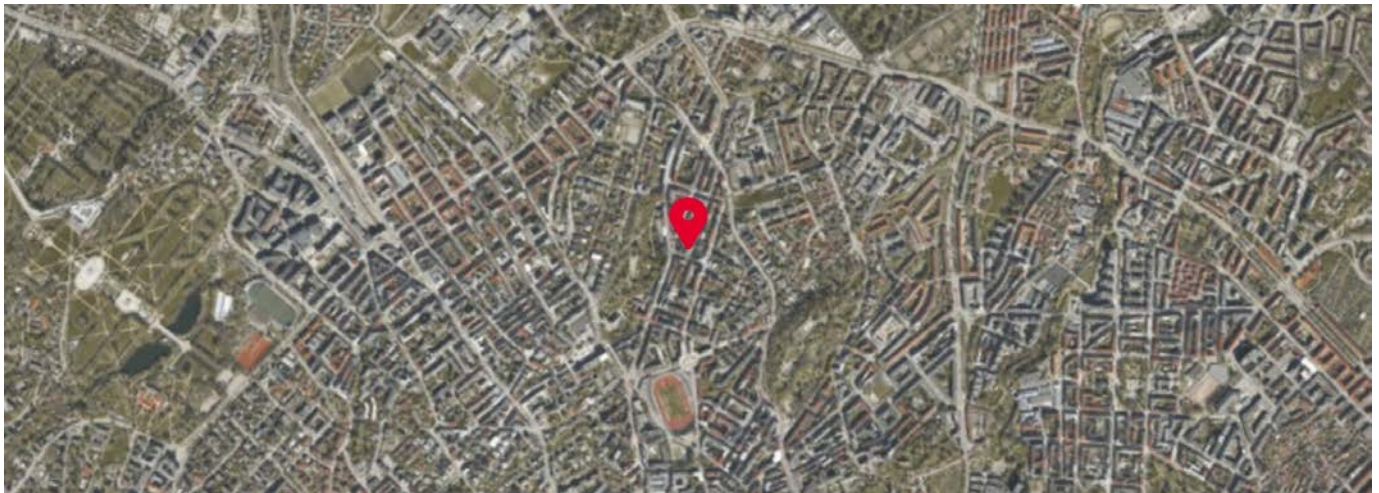


0% 56%

Adamstuen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vidars gate 4
0452 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre