PRIVATMEGLEREN
PARK

VIDARS GATE 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

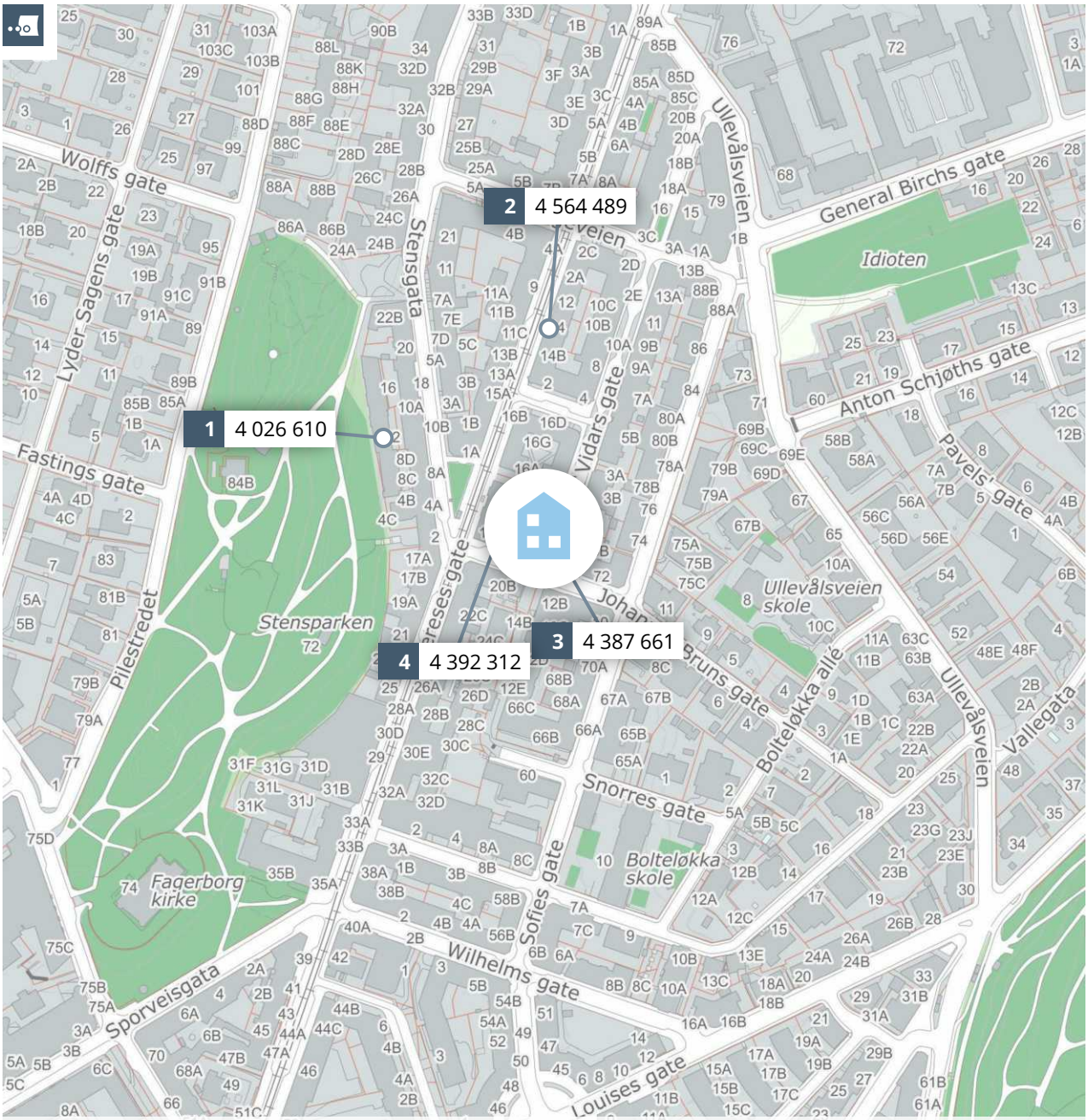
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VIDARS GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 26.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vidars gate 4, 0452 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 217 BNR 450 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 7

Verdivurdert til

4 000 000

22 197	4 022 197	138 621
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	1 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1932

Fellesutgifter	3 954
Formue	33 116
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stensgata 12 25 m² 1940 3. etg - sov	03.07.2025	4 290 000	**3 990 000**	36 610	4 026 610	**161 064**
2 Thereses gate 14 31 m² 1938 5. etg 1 sov	16.02.2026	4 300 000	**4 530 000**	34 489	4 564 489	**147 242**
3 Vidars gate 4 29 m² 1932 3. etg 1 sov	28.02.2025	3 980 000	**4 365 000**	22 661	4 387 661	**151 299**
4 Thereses gate 18 30 m² 1936 5. etg 1 sov	23.09.2025	3 850 000	**4 275 000**	117 312	4 392 312	**146 410**

En lys og arealeffektiv selveier beliggende sentralt i et av byens mest ettertraktede boligområder. Leiligheten ligger i 2. etasje og vender i sin helhet mot en rolig, enveiskjørt gate. Her bor du midt i smørøyet med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg fasiliteter, servicetilbud, grønne lunger og alt av kollektivtransport i umiddelbar nærhet.

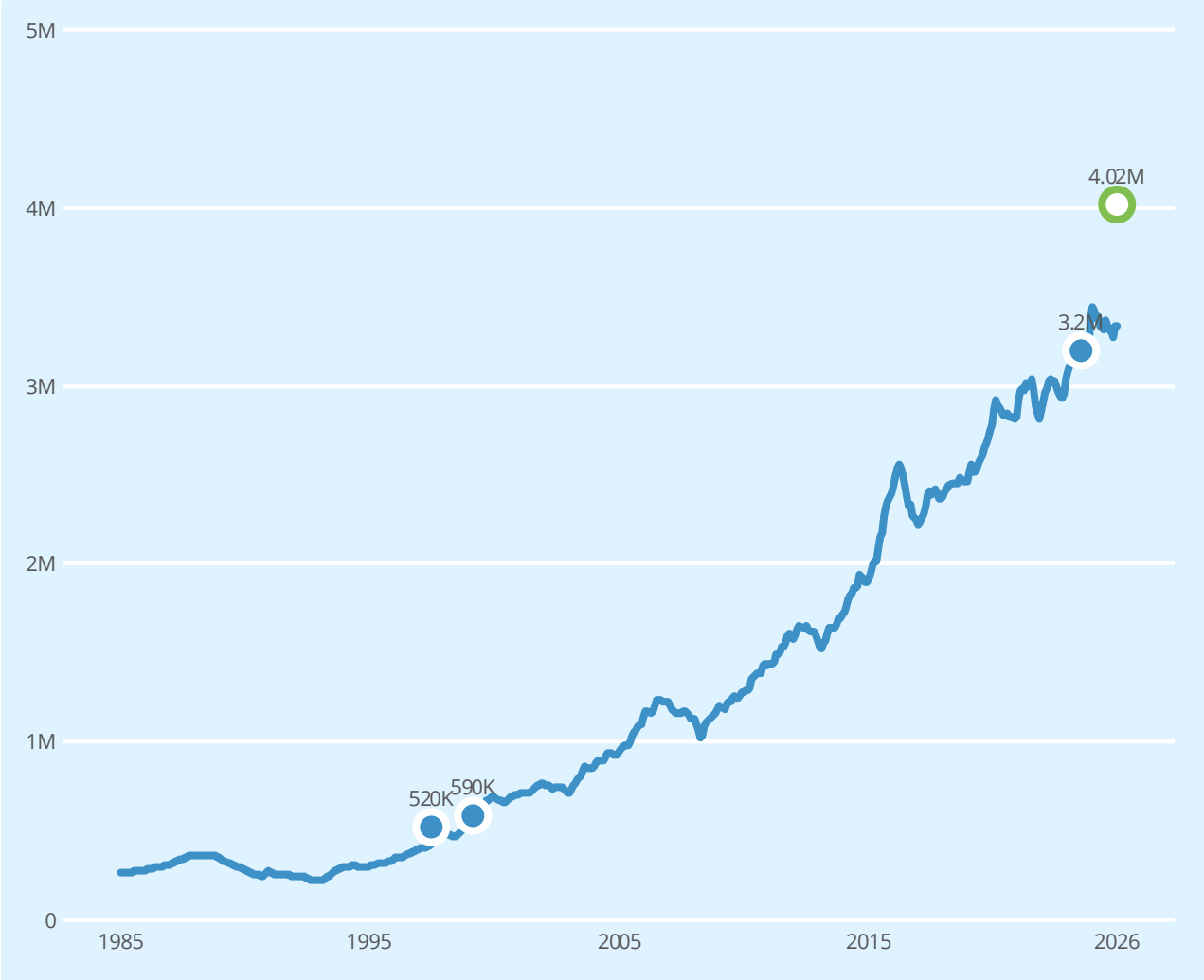
Kort fortalt:
- Leiligheten ble pusset opp i 2025
- Egen sovealkove med plass til dobbeltseng
- Store vindusflater gir vakkert lysinnslipp hele dagen
- Delikat baderom fra 2025
- Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass
- En rekke smarte løsninger som gir mye lagringsplass
- Varmtvann, fyring og internett er inkludert i felleskostnader
- Kort vei til alt av dagligvare, byliv, flere studiesteder og kollektivtransport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.07.2024	06.08.2024	29.08.2024	2 950 000	3 175 000	25 652	3 200 652	2
12.07.1999		12.07.1999	-	590 000	-	590 000	
10.11.1997		10.11.1997	-	520 000	-	520 000	
15.11.1993		15.11.1993	-	80 000	-	80 000	3
08.05.1985		08.05.1985	-	210 000	-	210 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totalrenovert siden kjøp

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 7 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

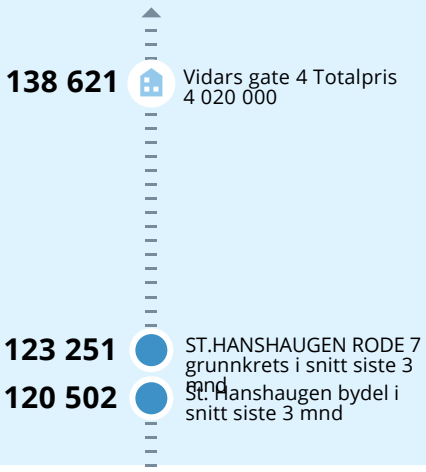


Solgt i snitt i løpet av

6
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vidars gate 4, 0452 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 450, snr. 22

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



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2356 **Referansenummer:** TL2880

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Hannah Douglas

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten ligger i 2 etasje i et bygg på 5 etasjer pluss underetasje. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Fundamentert på komprimerte / faste masser. Yttervegger har pusset og malt fasade. Etasjeskiller i armert betong. Valmet tak tekket med papp/folie.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler. Furugulv på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Bygningen har teak hovedytterdør med mindre merker/slitasje.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av furugulv, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målbare skjevheter. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen.
Målinger av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, målt både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer skjevheter når rommene er tømt for møbler.
I stue ble det målt skjevhet på 25 mm i hele rommet og 10 mm på 2 meter.

Boligen har malt profilert innvendige dør inn til bad..

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har fliser på vegger og gulv, samt malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegghengt toalett.
Badet har fall til sluk på 1:100, med en høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist på 3,0 cm. Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk, med tilluft under døren.
Eier opplyser at rørleggerarbeid er utført av EM Rør AS, støping og membran av AGS Bygg AS, og alt elektrisk arbeid på badet av Torshov Elektro AS. Det opplyses også at noe av arbeidet er utført av både faglært og ufaglært personell/egeninnsats/dugnad.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i skap i vegg.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk fra kjøkken og bad, til luft via ventiler i vindu/vegg. Til luft tilføres gjennom åpningsvinduer. Det er tegn til at leiligheten bør øke tilluftsmengden.

Felles varmeanlegg for hele boligblokken. Varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegget er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og kursoversikt.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

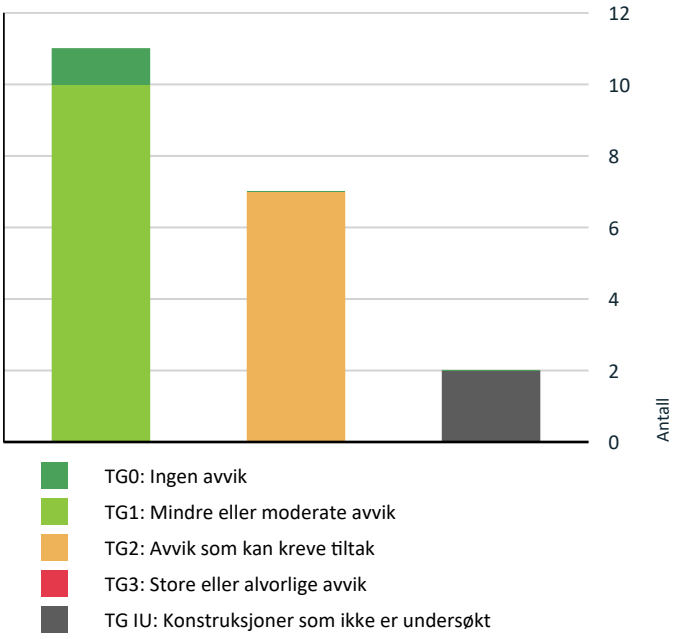
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er lastet ned fra plan og bygg og det tas forbehold om at vi har siste versjon.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Levetiden er oppbrukt, tettelister er uttørret og vinduer har vær slitasje utvendig og skader etter kondens innvendig.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Furugulvet har en del sprekker og skader. Sprekkene gjør det vanskeligere å rengjøre gulvet, da støv og smuss kan samle seg i hull og sprekker. Skadene er hovedsakelig av estetisk karakter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer i gulvet har ikke membran ført opp 25 mm på kantene, slik forskriftene krever. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1932

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden er oppbrukt, tettelister er uttørret og vinduer har vær slitasje utvendig og skader etter kondens innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, da levetiden er oppbrukt, tettelister er uttørret, og det er slitasje og skader etter kondens. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, fuktskader og redusert funksjon på vinduene.





TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med mindre merker/slitasje.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i henhold til NS 3600 og borettslagsloven.

Konsekvensen av manglende planlagt vedlikehold er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt at nødvendig vedlikehold kan bli oversett, noe som kan føre til forringelse av bygningsmassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av furugulv, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Furugulvet har en del sprekker og skader. Sprekkene gjør det vanskeligere å rengjøre gulvet, da støv og smuss kan samle seg i hull og sprekker. Skadene er hovedsakelig av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Furugulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere slitasje og forenkle rengjøring.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for oppsamling av støv og smuss, samt redusert estetisk kvalitet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målbare skjevheter. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen.
Målinger av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, målt både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer skjevheter når rommene er tømt for møbler.
I stue ble det målt skjevhet på 25 mm i hele rommet og 10 mm på 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malt profilert innvendige dør inn til bad..



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på vegger og gulv, samt malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegghengt toalett.
Badet har fall til sluk på 1:100, med en høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist på 3,0 cm. Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk, med tilluft under døren.
Eier opplyser at rørleggerarbeid er utført av EM Rør AS, støping og membran av AGS Bygg AS, og alt elektrisk arbeid på badet av Torshov Elektro AS. Det opplyses også at noe av arbeidet er utført av både faglært og ufaglært personell/egeninnsats/dugnad.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer i gulvet har ikke membran ført opp 25 mm på kantene, slik forskriftene krever. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Membran bør føres opp minimum 25 mm rundt rørgjennomføringer i henhold til forskriftene for å sikre tilstrekkelig tetting.

Manglende oppkant medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i skap i vegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkken og bad, til luft via ventiler i vindu/vegg. Til luft tilføres gjennom åpningsvinduer. Det er tegn til at leiligheten bør øke tilluftsmengden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres flere eller bedre tilluftsmuligheter, for eksempel ved å montere vegg- eller vindusventiler i oppholdsrom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG IU Varmesentral

Felles varmeanlegg for hele boligblokken. Varmtvann inngår i husleien. Varmeanlegget er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiatorer.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og kursoversikt.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført av nåværende eier.
   Nye stikkontakter, montert konfyrvakt, downlights på bad og varmekabel på bad utført av Torshov Elektro AS i følge eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis det anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret av tidligere eiere
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

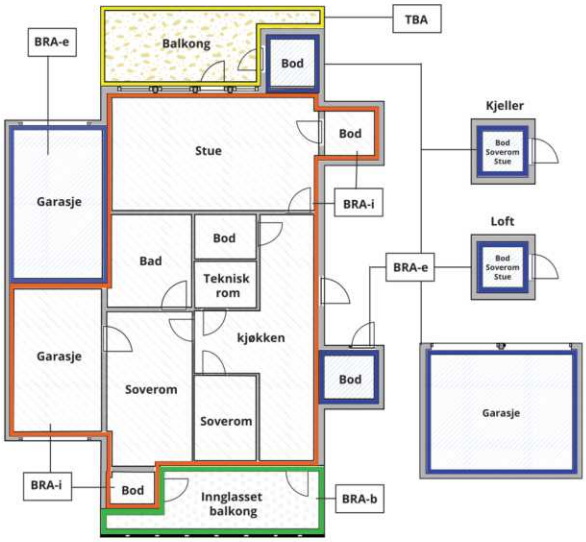
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	29	1		30	
SUM	**29**	**1**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.
Bod i kjelleren 1m2 er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er lastet ned fra plan og bygg og det tas forbehold om at vi har siste versjon.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	450		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vidars gate 4

Hjemmelshaver
Karlsen Stian Berner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg Haakon VIIs gate og Rv162 til Kristian IVs gate. Sving til venstre og inn på Kristian IVs gate. Følg Fv168 til Parkveien i Majorstuen. Følg Parkveien til Pilestredet i Sankt Hanshaugen. Ta Thereses gate til Johannes Bruns gate. Fortsett på Johannes Bruns gate. Kjør til Vidars gate i Sankt Hanshaugen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TL2880

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

enova

Energiattest



Adresse **Vidars gate 4, 0452 OSLO**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263576**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80534477**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **450**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0206**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **29,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **29,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **154,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **154,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 379 kWh**



Vidars gate 4, 0452 OSLO

Detaljering

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

Vidars gate 4, 0452 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260072

Selger 1 navn
Stian Berner Karlsen

Gateadresse
Vidars gate 4

Poststed	Postnr
OSLO	0452

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94193418

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260072

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegging er gjort av EM Rør AS, Støping og membran er utført av AGS Bygg AS og alt elektrisk på badet er utført av Torshov Elektro AS
Arbeid utført av	EM Rør AS, AGS Bygg AS, Torshov Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja gammelt sluk ble byttet og det ble lagt ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert vegghengt toalett, servantskap, dusjbatteri, vann og avløp til vaskemaskin i gang og nye sluk på badet
Arbeid utført av	EM Rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Originale tregulv fra byggeår er skjeve

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye stikkontakter, montert konfyrvakt, downlights på bad og varmekabel på bad
Arbeid utført av	Torshov Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260072

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montering av kjøkken og maling av leiligheten er gjort av meg selv

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260072

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Karlsen	51a8b8c1b838e5dc9b07e323682f0df23de42a8c	25.02.2026 22:09:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260072

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

PRIVATMEGLEREN

Advokat Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Oppdragsnr.	Vår dato
6260072	16.02.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Vidars gate 4, 0452 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Stian Berner Karlsen
Eiendom:	gnr. 217, bnr. 450, snr. 22 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren PARK

Hannah Douglas
Eiendomsmeglerfullmektig

Eiendomsmegler Hannah Douglas | +47 47 35 74 38 | hannah.douglas@privatmegleren.no

Park Eiendomsmegling AS | Sorgenfrigata 11 | 0367 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 217, bnr. 450, snr. 22 i Oslo
Adresse: Vidars gate 4, 0452 OSLO
Onr. 6260072

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 3 954,-

Felleskostnader inkluderer: varmt vann, oppvarming, fibernett, kommunale avgifter, forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, forretningsførsel, revisjon og gårdsstrøm, innbetaling andel lån

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 112,-
avdrag Kr 348,-
og driftsutgifter Kr 3 494,-

Utestående krav: 0,- pr 16.02.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 80105354 Forfall 01.02.2026 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 22 197,- pr 31.12.2025
Långiver / lånenr. DNB 16366338970
Lånets totale saldo 982 452,- pr 31.12.2025
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 6,95 % pr 31.12.2025
Dato siste termin 2029

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 33 116,- pr 31.12.2025
Total formue kr. 1 874 359,- pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Fellesutgifter vurderes løpende etter prisøkning på sameiets faste avtaler og leveranser samt vedlikeholdsbehov. Det vil bli vurdert økning av fellesutgifter i 2026.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen kjente.

Eiendomsmegler Hannah Douglas | +47 47 35 74 38 | hannah.douglas@privatmegleren.no

Park Eiendomsmegling AS | Sorgenfrigata 11 | 0367 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: --

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Styret varsles

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, se vedtekter

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 725,-
Innhenting av opplysninger	Kr	6 240,-
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer: 15202442363

Styreleder i sameiet

Navn: Marie Brandtzæg Slaatta

Adresse:

Telefon: 45217011

Fax:

E-post: marieslaatta@gmail.com

Send svar til: hannah.douglas@privatmegleren.no¤

Nor Forvaltning AS
FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)
For Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

Dato og sted 18.02.2026/ Oslo

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Hannah Douglas | +47 47 35 74 38 | hannah.douglas@privatmegleren.no

Park Eiendomsmegling AS | Sorgenfrigata 11 | 0367 OSLO

V E D T E K T E R

F O R

BOLIGSAMEIET VIDARSGATE 4

GNR. 217, BNR. 45o 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 felles-interesse 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 oppløsnings-rett.
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 av-holder sameierne ordinært årsmøte innen utgangen av mai måned.
Sameiets årsmøte skal behandle følgende saker:

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

Med innkallelsen til sameiets årsmøte skal vedlegges revidert regnskap og budsjett, samt årsberetning.
Innkallelsen til årsmøte skal skje skriftlig med minst 14 - fjorten - dagers varsel.
Årsmøtet ledes av forretningsfører, alt. styrets formann.
Hver seksjon har 1 stemme.
Beslutning fattes med simpelt flertall.

/2

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 effektuert 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-, sanitæropplegg 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 á 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 á 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 nærværende vedtekter kan kun skje etter beslutning på årsmøte og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, dog mist 3o stemmer.
Forslag til endringer i nærværende vedtekter må være oppført på dagsorden i innkallelsen.

ADVOKAT ERLANDSEN EIENDOMSFORVALTNING AS
Org.nr. 983 181 872 mva

Statsaut. Regnskapsfører Dag Erlandsen
Ullernfaret 14c, N- 0281 Oslo
Telefon: (+47) 934 33 780
E-mail: dag.erlandsen@ader.no

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VIDARS GATE 4

Årsmøte avholdes tirsdag 3. juni 2025 kl. 18.00
Sted: Bolteløkka Skole - Eugenies gate 10, 0168 Oslo

Til behandling foreligger:

1. Konstituering, herunder godkjennelse 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 overenstemmelse 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*

Oslo, den 21. mai 2025

Dag Erlandsen (s)
Forretningsfører

FULLMAKT

Undertegnede_____ gir

herved_____

fullmakt til å stemme på mine vegne i årsmøte 3. juni 2025 i Sameiet Vidars gate 4

Dato:_____Underskrift_____ Seksjon nr.: __

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

SE Vidars gate 4
Org.nr. 975 693 643

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
Fibernett		-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		28 505	14 503
Sum fordringer		**111 305**	**37 791**
Kontanter, bankinnskudd m.v.			
Bankinnskudd		1 085 442	590 716
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		-69 613	-838 878
Sum egenkapital	4	**-69 613**	**-838 878**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
DnB Bank ASA	3	1 075 135	1 297 577
Sum langsiktig gjeld		**1 075 135**	**1 297 577**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		129 062	106 215
Påløpt rente		7 012	8 210
Forskuddsbet fellesutgifter		55 151	55 383
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	Kari Johanne Brandzæg	Henrik Mathisen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

SE Vidars gate 4
Org.nr. 975 693 643

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 rehabiliteringens og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltakene aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slik tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen

Note 1 – Lønnskostnader

	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	1 075 135

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.

Vidarsgt. 4

j.nr. 154/1931

Våningshus.

Nr. 70 154 1931

Anmeldelse
7 Tegninger

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.-nr. 4 Vidarsgate

Innlevert 5 Feb. 1931 Attestert Duplikat sendt Brandvesenet

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

Oslo den 5/2 1931

V

A. Kielland

Opm.chefen Jr. nr. 113
Mott: 7 FEB. 1931

Ludes av reguleringsplanen
Tomten ligger på påtenkt
idrettsplass, bl. 1 med
klyan

Oslo 9/2 31

187
Mott: 9 - FEB. 1931

OSLO
VANN & KLOAKKVESEN

187
31 PH/O

Vidars gate 4

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på bl. 1 med blått.

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

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

Kvartalet er regulert for tettbebyggelse.

Oslo reguleringsvesen den 27/2 1931.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 000787 28 FEB. 1931
RØRLEGGERAVD.

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

Tilbakesendes herr bygningschefen i Oslo.

Planene mangler det fornødne snitt og tegning visende kloakkarrangementet, når disse innkommer ber saken tilbakesendt hertil til fornyet behandling.

Bisletbekkens kloakktunnel ligger under den planlagte bebyggelse av tomten nr. 4 Vidars gate.

Forinnen byggetilladelse gis må innsendes forslag hertil, visende tunnelens sikring mot trykk fra bygningen.

Oslo vann-og kloakkvesen den 10. mars 1931.

Byg 154/31
12 MRS. 1931

Dc 8.10
" 11 Brandobjekt beskrivning.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 12/3-31
O. Skillaguss.

137/1931

Ad: matr.no. 4 Vidarsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

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

Oslo helseråd, den 24 mars 1931.

Byggnemnden

Bygn. chefens J.nr.: [illegible]
Mottatt: 24 MRS. 1931

Odd Sundt.

N.d. til innstilling
Oslo 26/3-31
O. Skillaguss.

Tilbakesendes hr. byggningssjefen i henh. t. helserådets foranstående påtegning med planene overarbeidet i samsvar dermed viderebehandler.
Oslo 28/3 31. [illegible]

Byggn. insp. påtegning tilbres og meddeles ansv.
Oslo 30/3-31
A. Skilland

Mosdet 31/3-31

Saken skal i fasadrådet. Tilbake hit.
30/3-31 M.

Bl. 23/24

Fr. Bevegning - ekspedisjonsdokument.

Ad Vidars gt. nr. 4.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen.

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

Kontoret bes varslet til besiktigelse, når arbeidet iverksettes.

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

J. Hartvig (sign.)

Bj. Øgaard (sign.)

✓ Bl 21 andre am påbygg gram
✓ " 22 " " am ansv. ell

Overmudes Oslo helseråd i aud. bl. 23-24.
Oslo 13/4-31
O. Klaagenæs.

✓ 15/4/31

Ad: matr.no. 4 Vidarsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 [8] kan fremdeles ikke anbefales innvilget.-

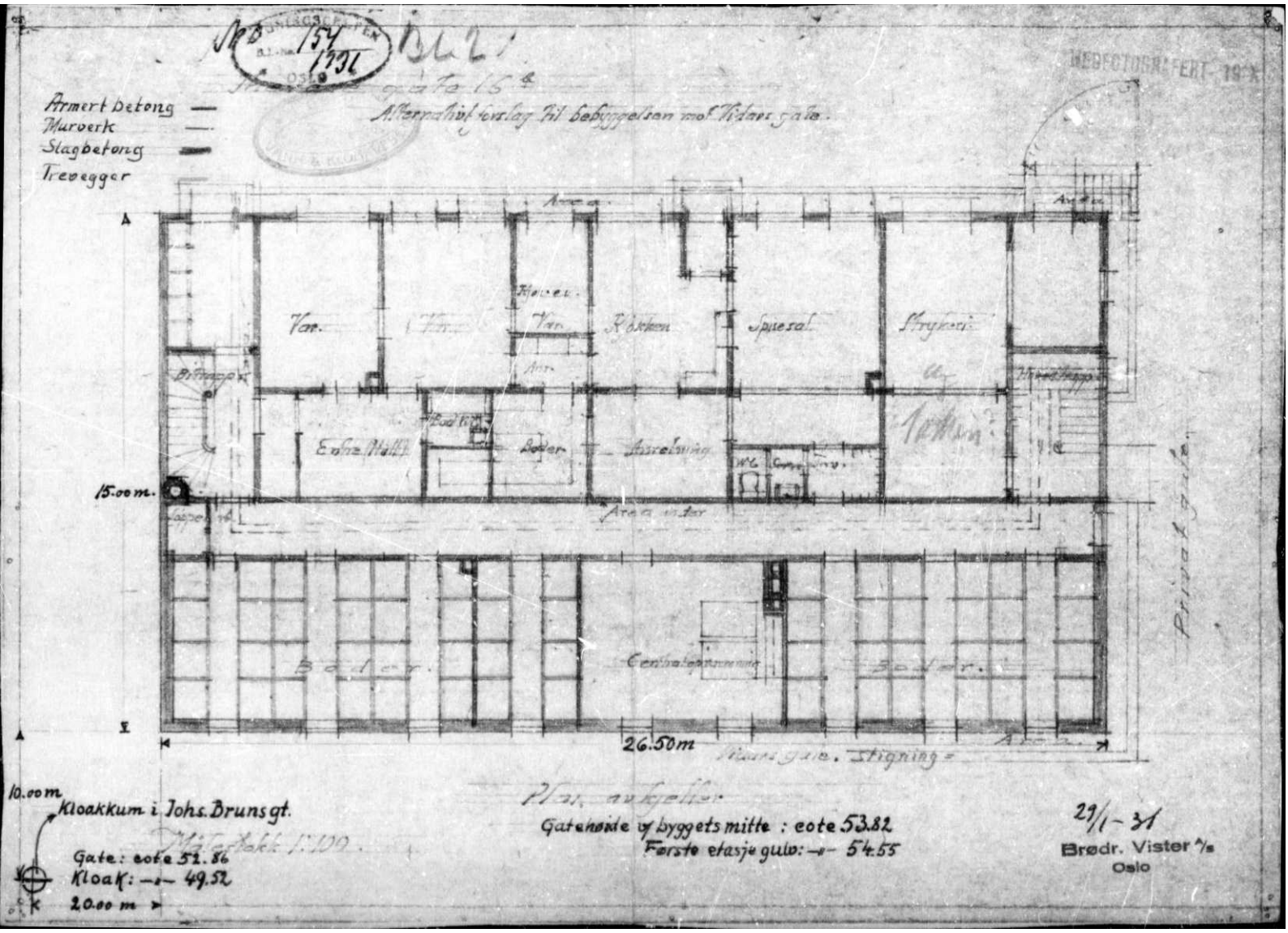
Oslo helseråd, den 18 april 1931.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 23 APR. 1931 ✓

Odd Sundt
Sigurd Bay.

Ben
M.d.i aud. bl. 23-24.
Oslo 23/4-31
O. Klaagenæs.

✓


Armert betong
Murverk
Slagbetong
Trevegger
Alternativt forslag til bebyggelsen mot Tidars gate.
Vestre gate 16
Vest.
Kjøkken
Spisesal
Strykeri
Entre Hall
Bader
Arbeidsrom
Badet.
Bad
Trappe
Trappe
Baser
Centralopptrekning
Baser
26.50m
15.00m
10.00m
Kloakkum. i Johs. Brunsgt.
Gate: cote 52.86
Kloak: — " — 49.52
20.00 m
Gatehøide v/ byggets midte : cote 53.82
Første etasje gulv: — " — 54.55
29/1 - 31
Brødr. Vister A/s
Oslo

KONGSVINGER BLIKKENSLAGERI OSLO 154 1931

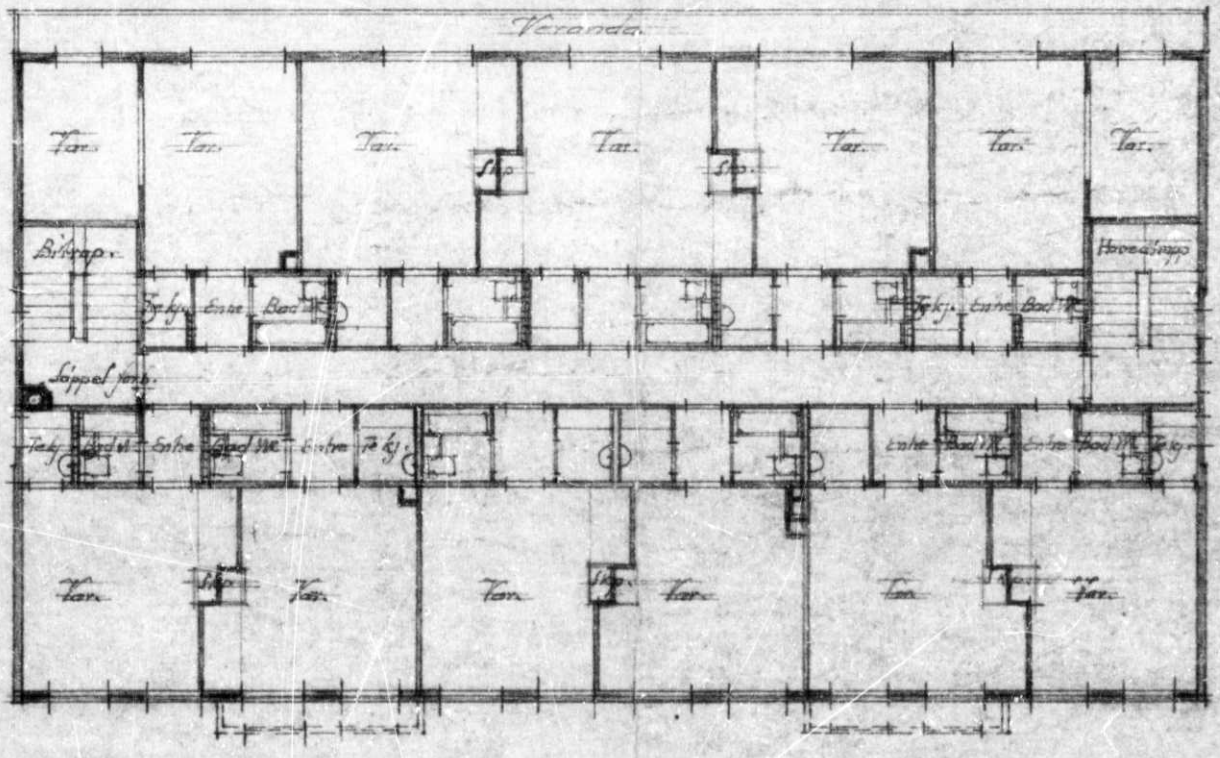
NL 3

Armert betong ——
Slag betong ——

Therese gate 16

Alternativt forslag til bebyggelse mot Vidars gate.

REPROTOGRAFERT 19 X



Etasje plan.

Målestokk 1:100.

29/1-31
Brødr. Vister A/S
Oslo

Vidarsgt. 4

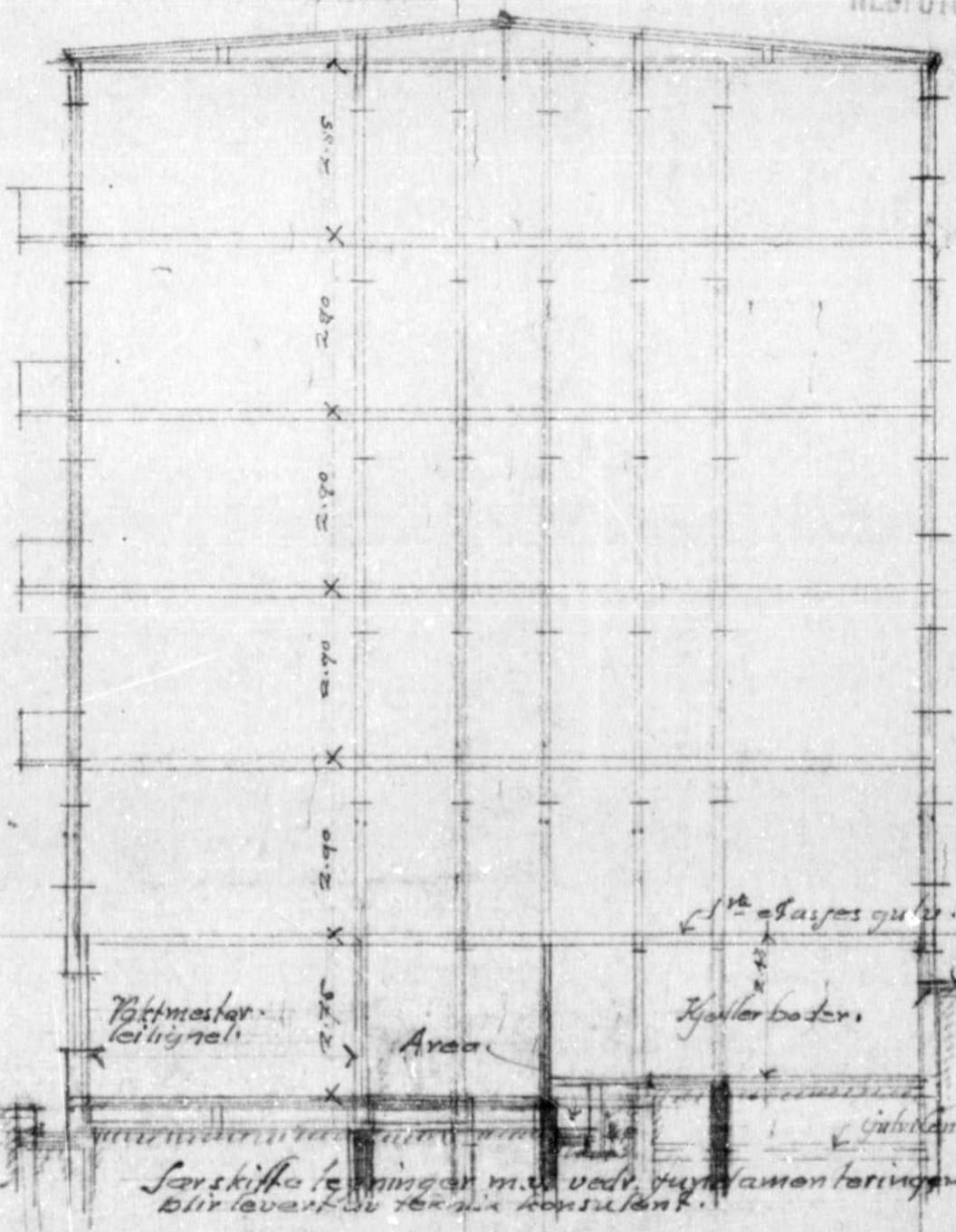
~~Hausesgate 16~~

Tegning i målestokk 1:100.

BS3

Bygn. chefens J. nr.: 154/31
mottatt: 4 - AUG. 1931

NEGFOTOGRAFERT 19 X



Snitt gjennem bebyggelsen mot Vidars gate.

Bredr. Vister A/S

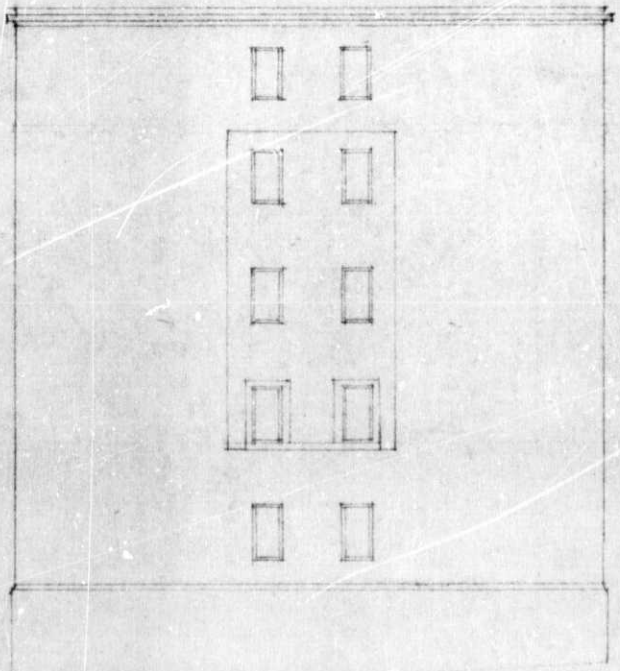
NEGFOTOGRAFERT- 19 X

Vidars gate 4.

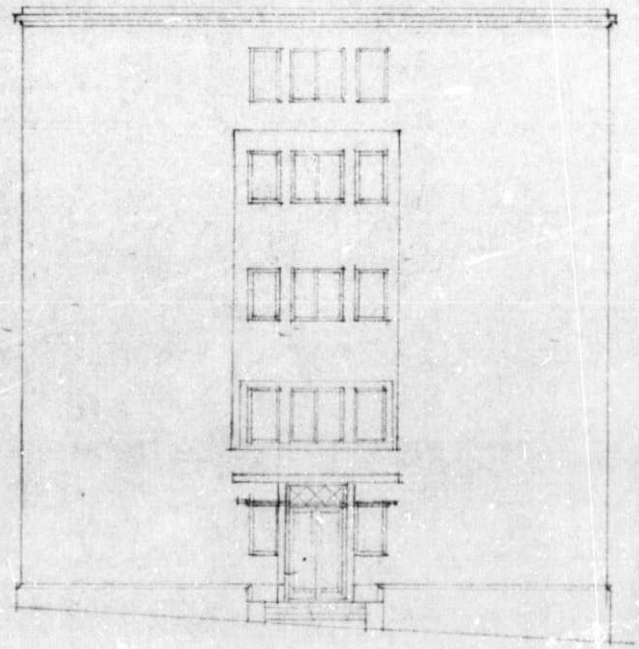
Omarbeidede fasader.

M53.

Byen. chefens J. nr.: 57/31
4 - AUG. 1931



Sydsiden.



Nordsiden mot Pinsegate.

Målestokk 1:100

Brødr. Vister A/S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hannah Douglas
VIDARS GATE 4

Dato: 31.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495486
7961033

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 450

Vi viser til bestilling av 20240731 for VIDARS GATE 4.

GNR. 217 BNR. 450

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.07.1930.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

658 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

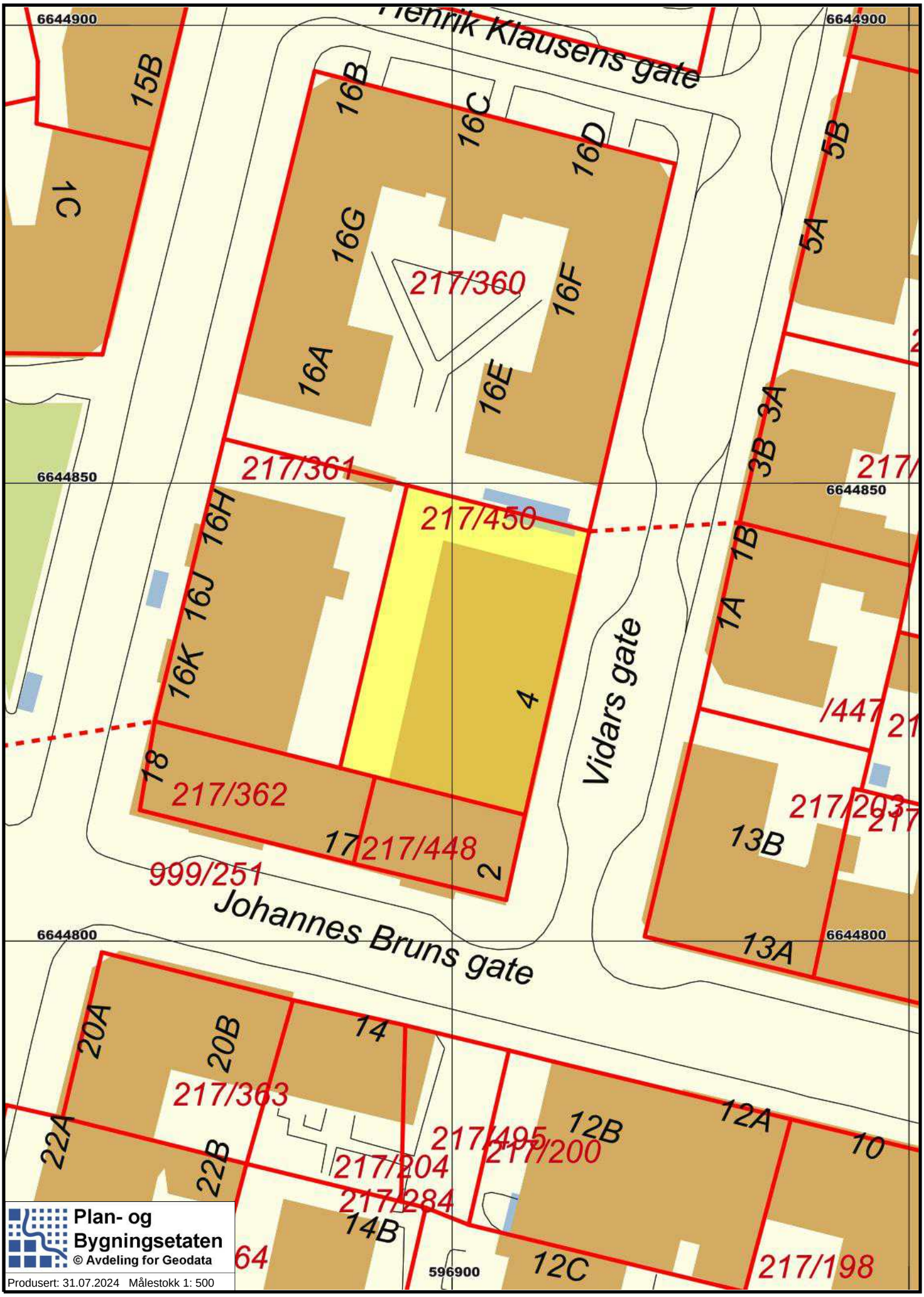
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

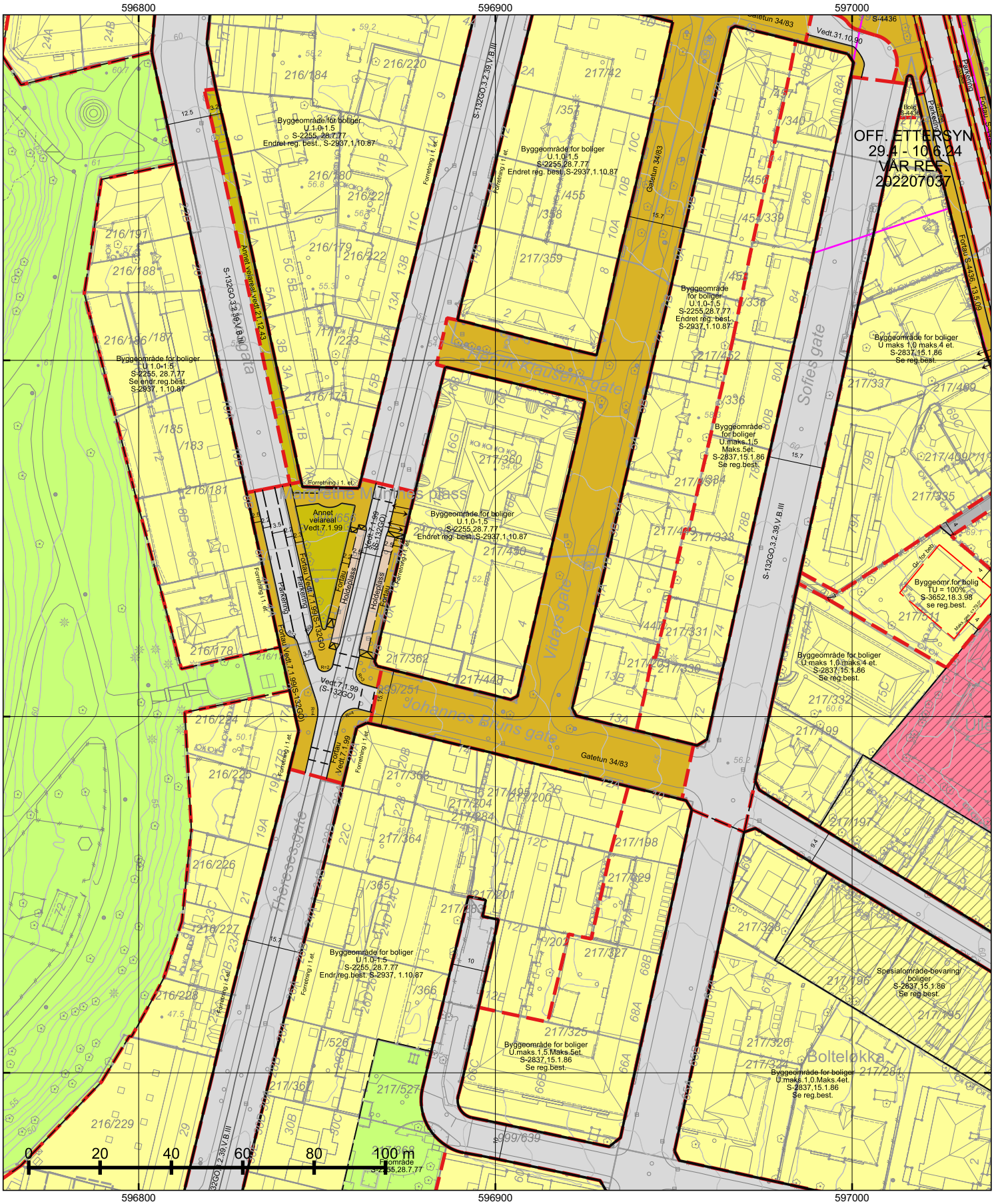
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

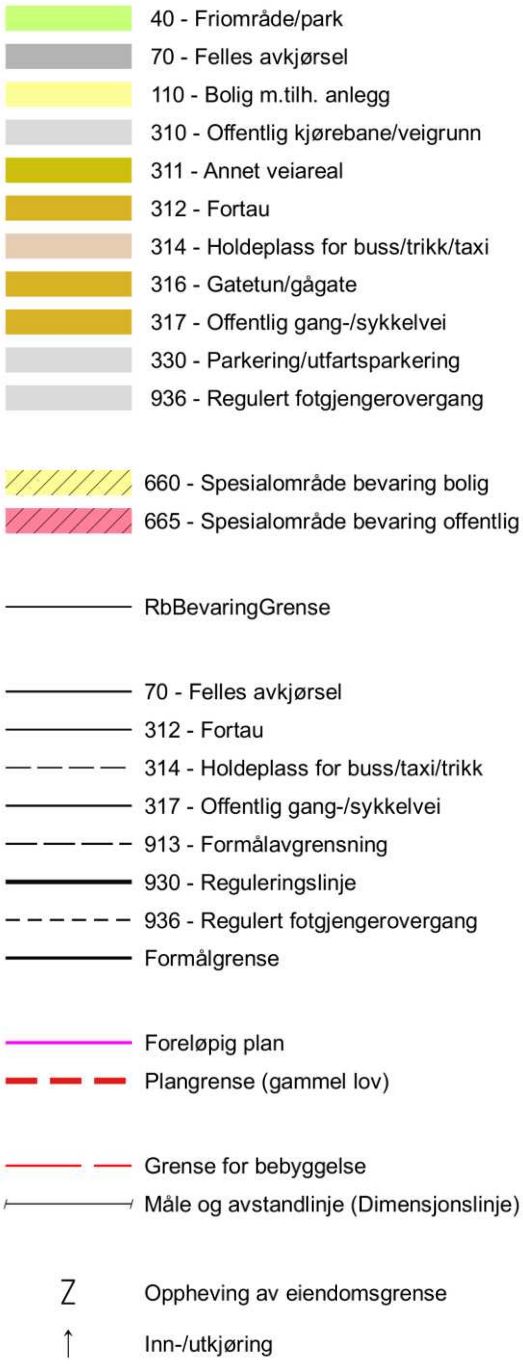
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6644900
Henrik Klausens gate
6644900
15B
1C
16B
16C
16D
16G
16F
16A
16E
217/360
5B
5A
3B
3A
6644850
217/361
217/450
6644850
16H
16J
16K
1B
1A
4
Vidars gate
18
217/362
17
217/448
2
999/251
13B
13A
Johannes Bruns gate
6644800
6644800
20A
20B
14
217/363
22A
22B
217/495
217/200
217/204
217/284
12B
12A
10
14B
596900
12C
217/198
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 31.07.2024 Målestokk 1: 500


596800
596900
597000
6644900
6644800
6644700
OFF. ETTERSYN
29.4 - 10.6.24
VÅR REF:
202207037
Vidars gate
Johannes Bruns gate
Henrik Krausens gate
Sofies gate
Therese Mohrs gate
Gatetun 34/83
Vedt.31.10.90
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,5 Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,5.Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 132704/ 86495486
Adresse: VIDARS GATE 4
Gnr/Bnr: 217/450
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3004796
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132704/86495486
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3004796

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Vidars gate 4

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 230 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

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 3.5 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	8 min 0.6 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	15 min
Boots apotek Bislett	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Stensparken - balløkke	3 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

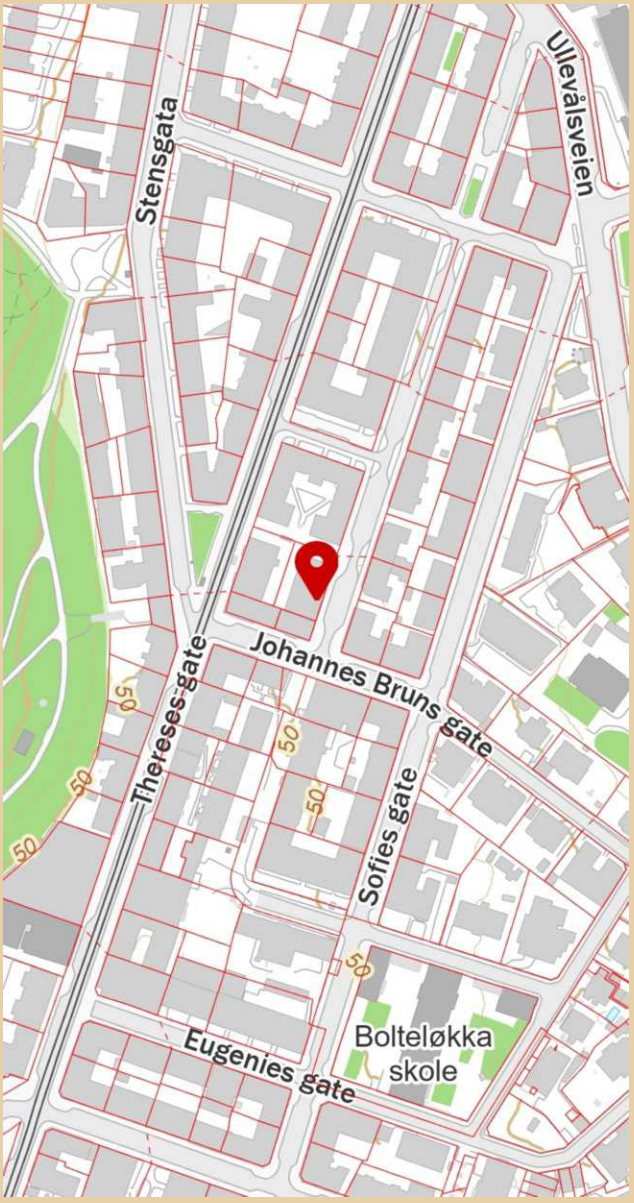
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Vidars gate 4

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 230 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

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 3.5 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	8 min 0.6 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
Kiwi Bislett	3 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	15 min
Boots apotek Bislett	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Stensparken - balløkke	3 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

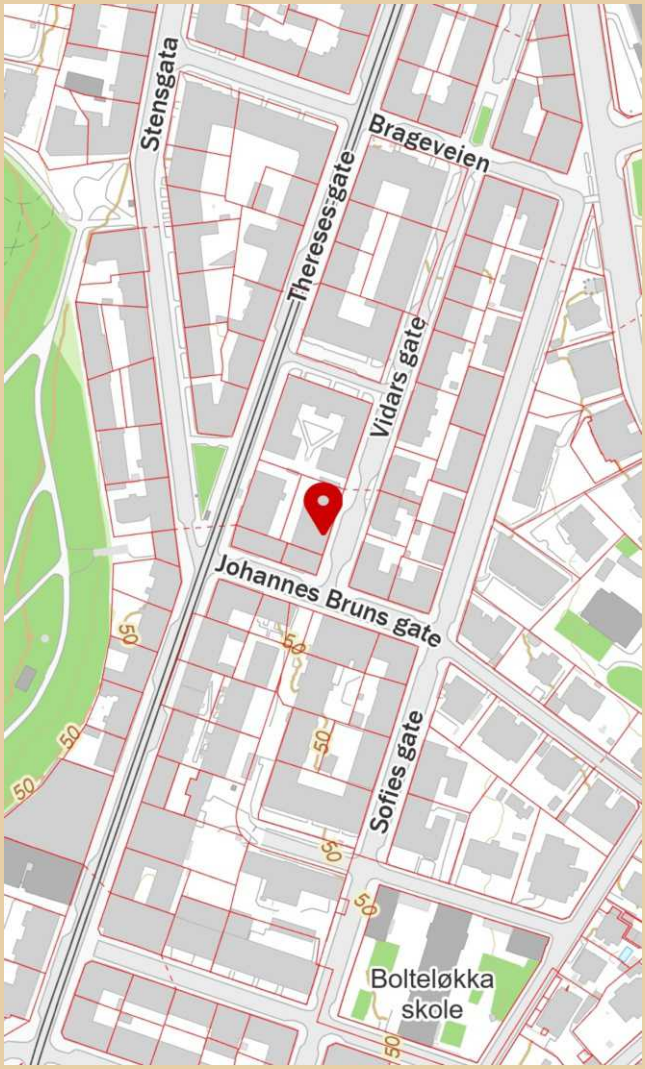
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Vidars gate 4

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 230 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sofies gate 84 - 12136	3 min
Sofies gate 84 - 12137	3 min

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 3.5 km

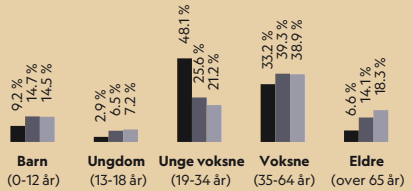
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	8 min 0.6 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
Kiwi Bislett	3 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

- Trikk
- Gående

SPORT

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Stensparken - balløkke	3 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

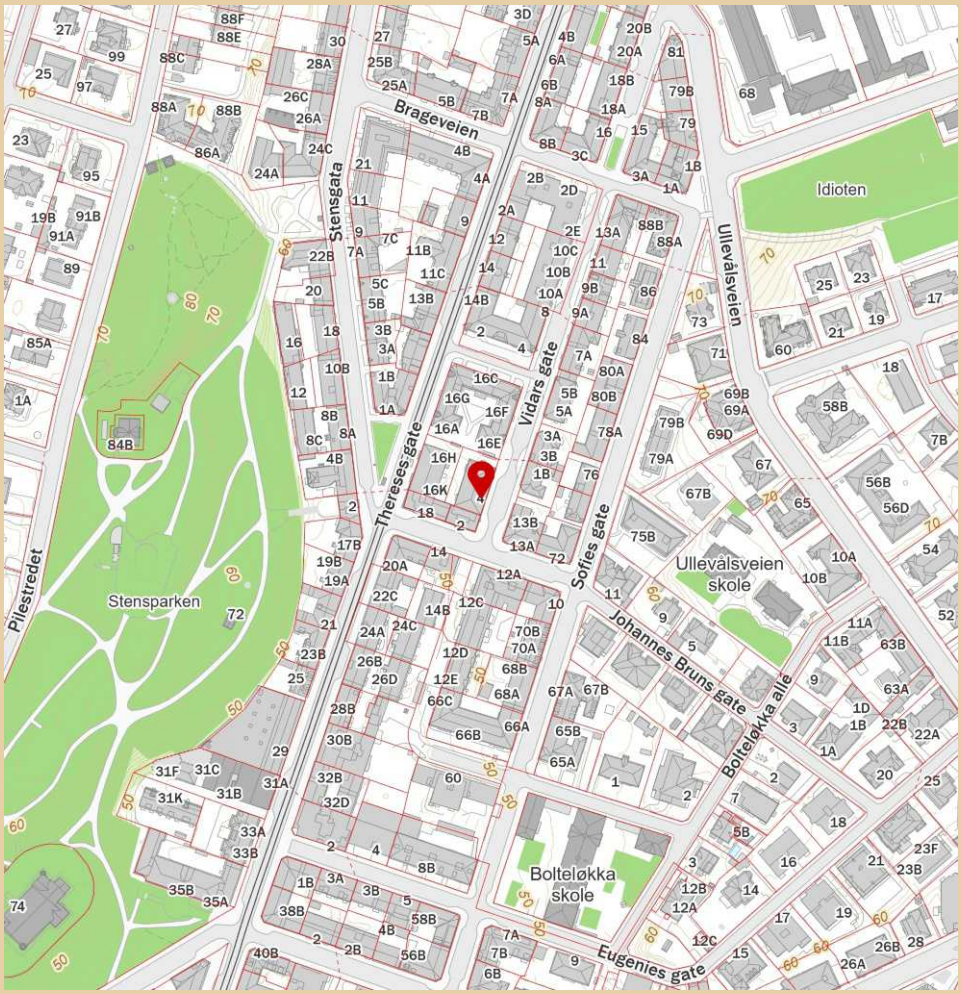
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vidars gate 4, 0452 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 450, Snr. 22, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260072

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Hannah Douglas

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 473 57 438

E-post: hannah.douglas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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