PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

VIDARS GATE 20A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VIDARS GATE 20A, 0452 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 460 Seksjon: 6
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	09/03/2026
Utskriftsdato:	11/03/2026
Oppdragsnummer:	99069
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4-roms eierseksjon i boligblokk med fire eksterne boder i henholdsvis loft, baktrapp og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med to balkonger.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2020: Montering av enstavs parkett (hellimt) i stue/kjøkken, entré og soverom.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendig himling

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 300 000 – 700 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anne-Mari Nissen Rosenlund
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Anne-Mari Nissen Rosenlund , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 460 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	549.6 m²
Eierbrøk seksjon:	92 / 1266
Hjemmelshaver:	Anne-Mari Nissen Rosenlund
Adresse:	Vidars gate 20A, 0452 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/03/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 04.03.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
2. etasje	79	2	0	6
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	79	12	0	6
Sum BRA:	91			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Tre soverom	Ekstern bod (baktrapp)	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles originale trapper i stål og rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Tilstandsvurdering:

Toppvinduer er malt igjen og lar seg ikke åpne eller lukke. Dette medfører redusert funksjon og begrenset mulighet for lufting. Det må påregnes tiltak for å utbedre forholdet slik at vinduene igjen kan åpnes og lukkes som forutsatt.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Balkongdør med tolags isolerglass med sidefelt, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Tilstandsvurdering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 36 mm i stue og ca. 20 mm i soverom og kjøkken. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-500 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 2 m².
Dekke i betong og rekkverk i eldre smijern.

Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 3,5 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 96 cm ved balkong i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden er målt lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1,0 m. Avviket kan innebære redusert sikring mot fall, særlig ved opphold nær rekkverket eller ved bruk av møbler og gjenstander inntil dette. Forholdet kan dermed medføre økt risiko for personskade ved fall.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Åpenn murt peis i kjøkken. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2012, montert i benkeskap på kjøkken. Sensor tilknyttet automatisk vannstopper er montert.	
Tilstandsvurdering:	Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i bad (bak en flis). Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Kullfilterventilator i kjøkken.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad.
Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Bad: Badet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

Generelt: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med utilstrekkelig luftveksling samt begrenset avtrekk. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2012.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at gulvet er hellimt.
Det er registrert noe knirk i gulv i ett soverom, i en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt brystningspanel/tegl i deler av entré.
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt trepanel i ett soverom. Sparklet og malte plater i ett soverom og entré.
Originale himlinger med stukkatur og rosett
Himlingshøyde ca. 2,82 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med rosett i ett soverom.
Originale himlinger med stukkatur i kjøkken.
Originale himlinger med stukkatur og rosett I stue.
Himlingshøyde ca. 3,09 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Enkelte sprekker/riss i himlingsflater.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med riss. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.
Plassbygget garderobeskap med malte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med malte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Sikringstavle med en jordfeilsautomat, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad.

Tilstandsvurdering: Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 05.01.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad av ukjent årstall.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser i badet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt ved sluk, herunder usikker løsning rundt klemring. Dette er et kritisk punkt i våtromskonstruksjonen og kan medføre økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Sluket fremstår i tillegg med rustpåvirkning.

Sluk, røropplegg og gulvkonstruksjon fremstår som eldre, og forventet levetid vurderes å være oppnådd eller overskredet.

TG3 er gitt på grunn av nevnte forhold tilknyttet avvik til tettesjikt/membran i sluket. Det må påregnes rehabilitering av våtromsgulvet.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er etablert inspeksjonsluke for tilgang til stoppekran i badet. Luken er plassert i våtsonen ved dusjen. Dusjdøren er montert i forkant av luken, men løsningen vurderes likevel å kunne bli utsatt for fuktbelastning over tid. Det anbefales å etablere en vannbestandig/vanntett inspeksjonsluke for å redusere risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Malt trepanel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260039

Selger 1 navn
Anne-M Nissen Rosenlund

Gateadresse
Vidars gate 20A

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 40260039

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

Svar: Nei

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: Vannlekkasje fra rør mellom de to mindre soverommene i juli 2024. Varmvannstank hadde blitt tømt ut i rørene i forbindelse med oppussing i 5. etasje. Lekket vann fra paneltak i midtre soverommet, men lekkasjen ble raskt stoppet. I januar 2025 ble det konstatert at alt hadde tørket opp, ingen tegn til vedvarende fukt. Rørene ble utbedret i januar 2025 i regi av sameiet.

Arbeid utført av: Trygg VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller. Liten vannlekkasje fra overgang tak/vegg i januar 2024. Viste seg å være fra "kondenshull" i røropplegget på wc til næringslokalet over. Styret og vaktmester på det tidspunktet inspiserte. Det tørket opp fort og ingen tiltak var nødvendig.

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: Gulv har skjevheter i følge tidligere tilstandsrapport.

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: Oppdatert kursfortegnelse i sikringsskap samt isolert i sikringsskap. Endret til kun ikke-jordete eluttak i stue.

Arbeid utført av: Linje 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

Beskrivelse: Eltilsyn utført i januar 2024 av Rejlers Elsikkerhet. Avvik som ble funnet ble rettet opp som angitt over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260039

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

Beskrivelse: Utbedring av rør i borettslaget. Arbeidet er delvis utført, men mulig at flere rør må utbedres.

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: 40260039

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: 40260039

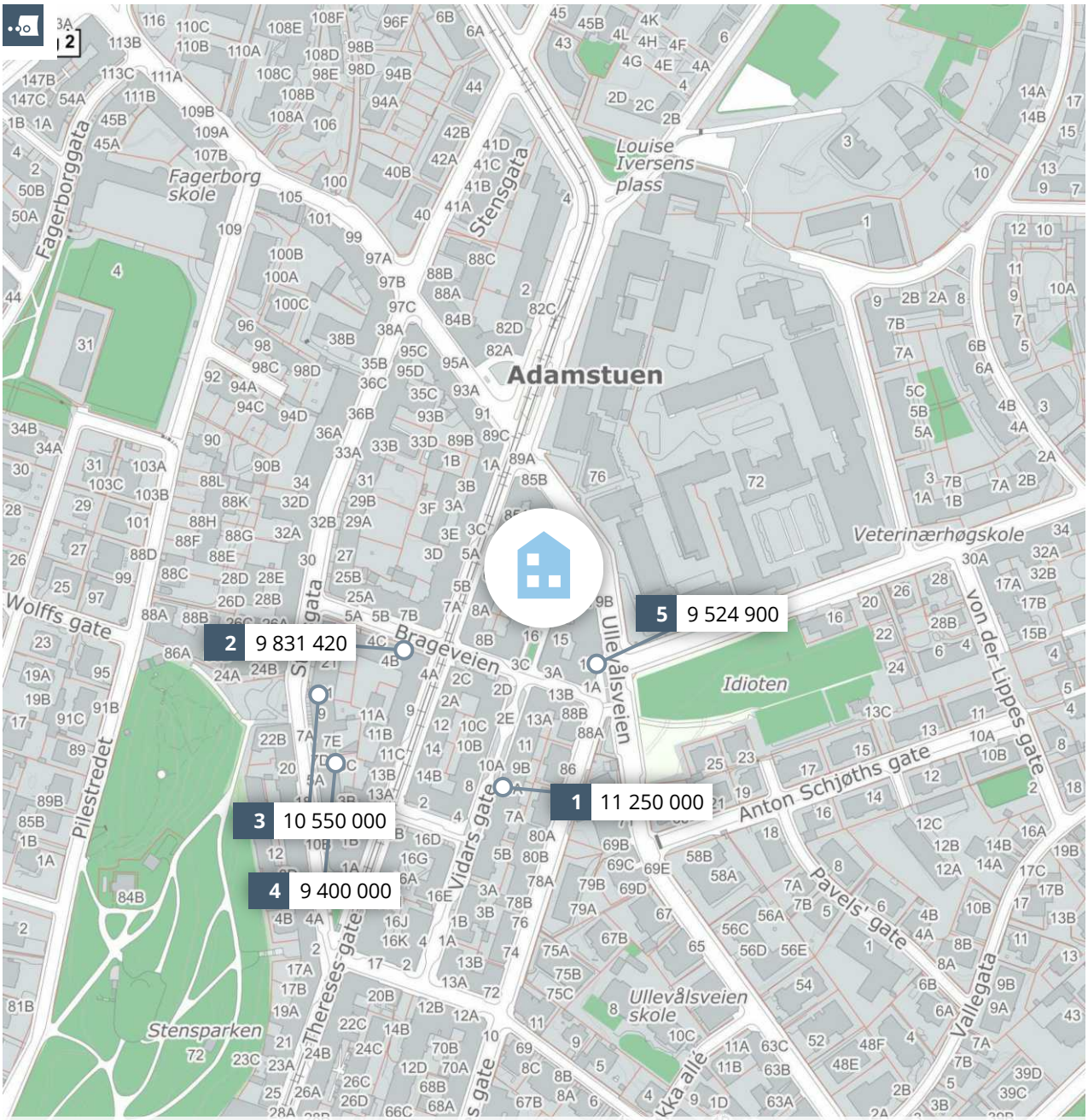
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AnneMari Rosenlund	71268a5e21a5a06765c69 8fcb71201a404352a84	04.03.2026 09:14:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260039

- 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



Meglers verdivurdering

VIDARS GATE 20 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 15.03.2026

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: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vidars gate 20 A, 0452 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 217 BNR 460 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 7

Verdivurdert til

9 750 000

73 543	9 823 543	124 349
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	4 756
Formue	14 905
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vidars gate 9 A				04.03.2026	10 700 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**126 404**
	89 m²	1929	3. etg	3 sov						
2	Brageveien 4 B				13.01.2026	9 300 000	**9 750 000**	81 420	9 831 420	**126 044**
	78 m²	1929	1. etg	2 sov						
3	Stensgata 11				11.02.2026	10 250 000	**10 550 000**	0	10 550 000	**128 659**
	82 m²	1936	6. etg	2 sov						
4	Stensgata 5 C				13.01.2026	8 690 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**125 333**
	75 m²	1892	3. etg	2 sov						
5	Brageveien 1 B				02.02.2026	8 725 000	**9 500 000**	24 900	9 524 900	**119 061**
	80 m²	1900	3. etg	2 sov						

Lys og gjennomført 4-roms leilighet med vakre originale detaljer, generøs takhøyde og en svært god atmosfære. Her bor du tilbaketrukket i en rolig miljøgate, samtidig som du får alt byen har å by på like utenfor døren.

Leiligheten kombinerer tidløs bygårdsarkitektur med moderne komfort, og byr blant annet på to balkonger, peis både i stue og kjøkken, stukkatur, rosetter og imponerende takhøyde på over 3 meter i oppholdsrom.

Kort oppsummert:

• Sørøstvendt balkong fra kjøkken med morgensol, samt nordvestvendt balkong fra hovedsoverom mot bakgård

• Tre soverom vendt mot rolig bakgård

• Nydelig gjennomlys og store vindusflater

• Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin

• Svært god lagringsplass – hele 4 boder disponeres

• Hyggelig bakgård med gressplen, sandkasse og langbord

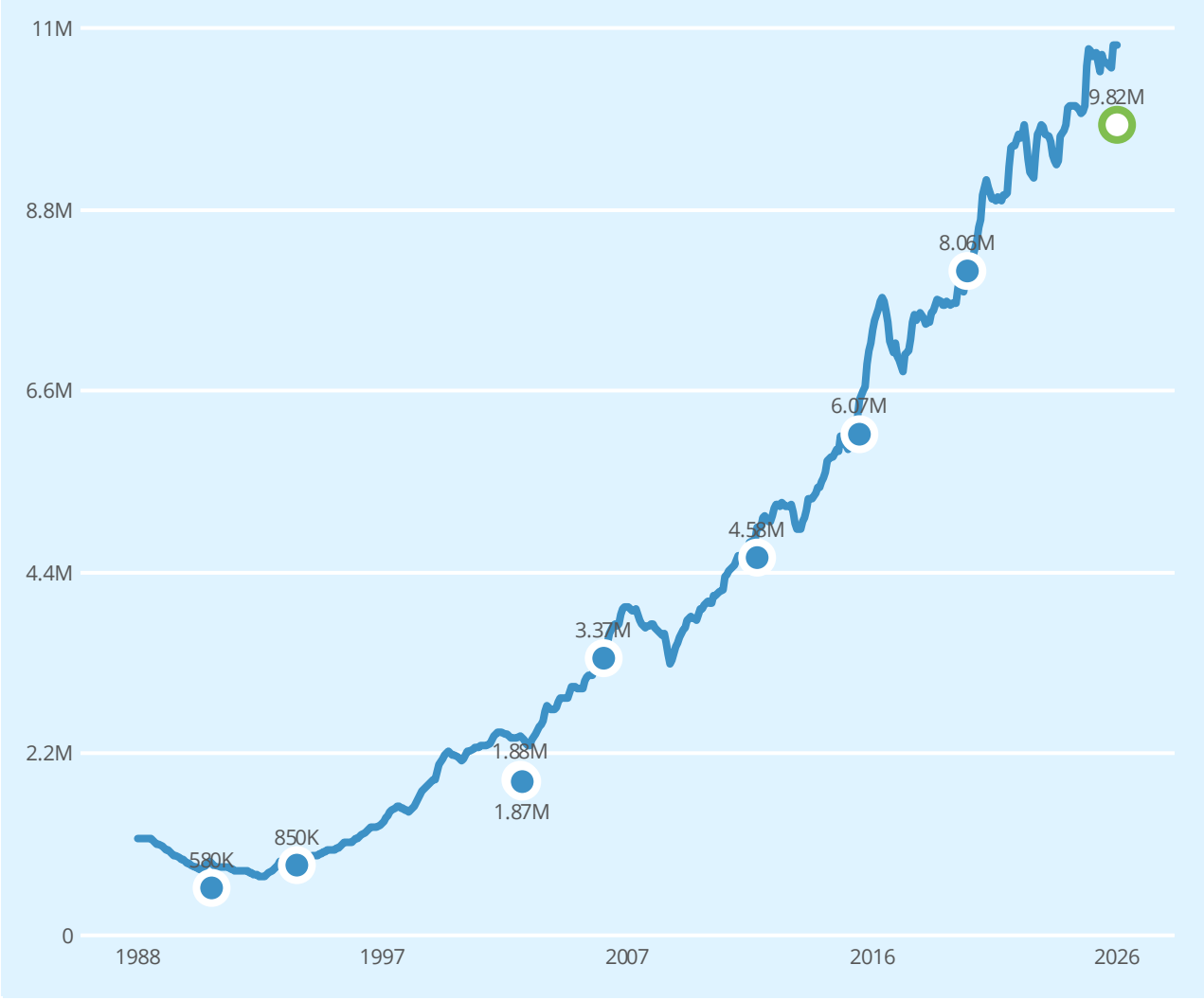
• Kort vei til parker, caféer og offentlig kommunikasjon

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 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.05.2020	09.06.2020	04.09.2020	7 000 000	8 000 000	56 000	8 056 000
08.04.2016	13.04.2016	29.06.2016	5 190 000	6 000 000	71 043	6 071 043
02.04.2012	20.04.2012	22.06.2012	4 290 000	4 575 000	0	4 575 000
04.05.2006	15.05.2006	13.06.2006	2 750 000	3 300 000	66 469	3 366 469
28.03.2003			1 850 000	1 800 000	66 469	1 866 469
13.12.2002	11.02.2003	28.03.2003	1 850 000	1 800 000	80 000	1 880 000
04.07.1994		04.07.1994	-	850 000	-	850 000

+2 omsetninger

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 7 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

8.7M
8.4M
8 004 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

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

13
leiligheter solgt

7.1M
6.8M
6 472 000 Salgspris i snitt
6 185 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.6M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

126 211 ST.HANSHAUGEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 349 Vidars gate 20 A Totalpris 9 823 543

120 719 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

Energiattest



Adresse **Vidars gate 20A, 0452 OSLO**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270351**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80534590**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **460**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **239,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 042 kWh**



Vidars gate 20A, 0452 OSLO

Detaljering

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

Vidars gate 20A, 0452 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260039 . Vår ref.: 4073-1-06 Dato: 26.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SAMEIET VIDARSGT 20
Organisasjonsnr:	979575386
Seksjonseier:	Rosenlund, Anne-Mari Nissen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Vidars Gt. 20, 0452 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	217
Bnr.	460

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86030148.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208160370
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	1 012 049,00
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 756,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

GET kabel TV	650,00
Felleskostnader	4 106,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 063,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 607,-
Annen formue:	14 905,-
Gjeld:	73 712,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208160370
Restsaldo:	73 542,79
Kapitalkostnader:	617,67
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 73 542,79,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: vidarsgt_20_sameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Vidars gate 20

I henhold til vedtektene § 4 innkalles det herved til ordinært årsmøte i Sameiet Vidars gate 20.

Tidspunkt: Mandag 2. juni 2025, kl. 19:00
Sted: Bakgården, Vidars gate 20

Dagsorden:

1. **Åpning og konstituering**
    - Valg av møteleder, referent og to sameiere til å signere protokollen
    - Godkjenning av innkalling og fullmakter
    - Godkjenning av dagsorden
2. **Behandling av styrets årsberetning for 2024/2025**
3. **Godkjenning av årsregnskap for 2024**
4. **Vedlikeholdsplan og innkomne saker:**
    - A) Vedlikeholdsplan frem til 2030
    - B) Vaktmestertjenester og fordeling av felles vedlikeholdsoppgaver
    - C) Forslag om økning av felleskostnader (6 % per seksjon)
5. **Godkjenning av budsjett for 2025**
6. **Fastsettelse av styrehonorar:**
    - Styreleder Line Obrestad: kr 18 000
    - Styremedlem Oddvar T. Faltin: kr 9 000
    - Styremedlem Aina Eikeland: kr 9 000
7. **Valg av nytt styre:**
    - Valg av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer

      (Vi oppfordrer sameiere til å vurdere om et styreverv er aktuelt.)

Vi ber alle beboere om å lese sakspapirene nøye i forkant. Dette for å sikre et effektivt og grundig møte.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Vidars gate 20

Sak 2: Behandling av styrets årsberetning for 2024/2025

ÅRSBERETNING 2024/2025

Sameiet Vidars gate 20

1. Virksomhetens art og formål
Sameiet Vidars gate 20 består av 18 eierseksjoner, og har som formål å ivareta beboernes felles interesser når det gjelder drift og vedlikehold av eiendommen. Eiendommen ligger på Bolteløkka i St. Hanshaugen bydel, Oslo kommune.

- Organisasjonsnummer: 979 575 386
- Gnr/Bnr: 217/450
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

2. Styrets sammensetning og arbeid
Styret har i perioden bestått av:

- Line Obrestad (styreleder)
- Oddvar Torbjørnsen Faltin (styremedlem)
- Aina Eikeland (styremedlem)
  Varamedlemmer: Anna Mari Rosenlund og Sveinung Øygarden.

3. Aktiviteter i perioden:

- **Brannvern:**
  - Gjennomført tiltak etter brannvernsrapport fra 2023
  - Elsikring av varmtvannsberedere i kjeller
  - Utbedring av rabbitzpuss i kjellertak
  - Brannfuging og sparkling av skader mellom tak og vegg
  - Tettet gjennomgang til næringslokale
  - Installert nytt automatisert lysanlegg i kjeller
  - Dialog med tilsynsmyndigheter om gjenværende krav
- **Akutte tiltak:**
  - To lekkasjer i oppgang A ble håndtert raskt og profesjonelt
  - Trygg VVS gjennomførte rørutskifting og utbedringer etter lekkasjer

4. Resultat for 2024
Sameiet hadde et underskudd på kr 33 406 for regnskapsåret 2024.

5. Forutsetninger for videre drift
Sameiet anses å ha fortsatt drift. Virksomheten har minimal påvirkning på ytre miljø. Sameiet har ingen ansatte, og forhold knyttet til arbeidsmiljø og likestilling er ikke relevante.

Oslo, 23. mai 2025
Styret i Sameiet Vidars gate 20
Line Obrestad – Styreleder
Oddvar Torbjørnsen Faltin – Styremedlem
Aina Eikeland – Styremedlem

Sak 3: Godkjenning av årsregnskap 2024

	Året 2023	Året 2024		
	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Avvik
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	670 108	770 016	770 016	0
ANDRE INNTEKTER	114 547	0	0	0
SUM INNTEKTER	**784 655**	**770 016**	**770 016**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-9 165	-4 935	-4 935	0
STYREHONORAR	-26 000	-35 000	-35 000	0
ANDRE HONORARER	-39 000	0	0	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-35 760	-37 655	-37 655	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-5 175	-21 300	-6 000	-15 300
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-910 969	-167 994	-210 000	42 006
FORSIKRINGER	-113 328	-122 408	-122 408	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-162 716	-190 584	-195 000	4 416
ENERGI / FYRING	-41 374	-26 271	-45 000	18 729
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-109 303	-114 864	-116 000	1 136
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 012	-70 750	-55 000	-15 750
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 505 803**	**-791 761**	**-826 998**	**35 237**
DRIFTSRESULTAT	**-721 148**	**-21 745**	**-56 982**	**35 237**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD:				
FINANSINNTEKTER	12 527	61 601	12 349	49 252
FINANSKOSTNADER	-39 907	-73 262	-82 000	8 738
FINANSPOSTER	**-27 380**	**-11 661**	**-69 651**	**57 990**
RESULTAT	**-748 528**	**-33 406**	**-126 633**	**93 227**

Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på kr 33 406.

De høye finansinntektene i 2024 skyldes at sameiet, i slutten av året, mottok forsikringspenger som skulle vært utbetalt direkte til sameier berørt av første vannlekkasje. De ble videreført først i 2025 og vises derfor som inntekt i 2024.

Økning i konsulent og forvaltningstjenester skyldes at vi brukte Obos som konsulenter til rørskiftet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2024.

Sak 4: Vedlikeholdsplan og innkomne saker

A) Vedlikeholdsplan frem til 2030

Styret foreslår å revidere vedlikeholdsplanen med høyere prioritet på rørutskifting grunnet lekkasjene i 2024.

- Rørutbedring bør prioriteres foran utskifting av vinduer
- Det foreslås en ny fuktkontroll i kjelleren i 2025

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplan revideres med prioritet på rørsystem og fuktkontroll.

B) Vaktmestertjenester og fordeling av oppgaver

Sameiet har avtale med AKW Drift AS. Styret etterlyser bedre kommunikasjon fra firmaet og anbefaler tettere oppfølging i ny styreperiode.
Det ønskes en gjennomgang og rettferdig fordeling av fellesoppgaver som snømåking og plenklipping, som i dag er ujevnt fordelt.

Forslag til vedtak: Nytt styre gis ansvar for å etablere en forpliktende plan for rettferdig fordeling av felles oppgaver, samt oppfølging av vaktmestertjenesten.

C) Økning av felleskostnader

Basert på økte kostnader og likviditetsutfordringer anbefales en økning på 6 % fra dagens nivå.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene økes med 6 % gjeldende fra 1. august 2025.

Sak 5: Godkjenning av budsjett for 2025

	Året 2024			Året 2025
	Regnskap	Budsjett	Avvik	Forslag Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	770 016	770 016	0	770 000
ANDRE INNTEKTER	0	0	0	0
SUM INNTEKTER	**770 016**	**770 016**	**0**	**770 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-4 935	-4 935	0	-5 000
STYREHONORAR	-35 000	-35 000	0	-35 000
ANDRE HONORARER	0	0	0	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-37 655	-37 655	0	-40 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-21 300	-6 000	-15 300	-5 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 994	-210 000	42 006	-105 000
FORSIKRINGER	-122 408	-122 408	0	-147 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-190 584	-195 000	4 416	-214 000
ENERGI / FYRING	-26 271	-45 000	18 729	-27 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-114 864	-116 000	1 136	-118 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 750	-55 000	-15 750	-77 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-791 761**	**-826 998**	**35 237**	**-773 500**
DRIFTSRESULTAT	**-21 745**	**-56 982**	**35 237**	**-3 500**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD:				
FINANSINNTEKTER	61 601	12 349	49 252	4 000
FINANSKOSTNADER	-73 262	-82 000	8 738	-86 000
FINANSPOSTER	**-11 661**	**-69 651**	**57 990**	**-82 000**
RESULTAT	**-33 406**	**-126 633**	**93 227**	**-85 500**

Kommentarer til budsjettgrunnlaget:

Budsjettet for 2025 er utarbeidet med utgangspunkt i regnskapet for 2024, justert for kjente prisøkninger og forventede kostnadsendringer hos leverandører og tjenesteytere. Det er også tatt høyde for nødvendig og normalt vedlikehold.
Inntektene i budsjettet reflekterer dagens felleskostnader og inkluderer ikke den foreslåtte økningen.
Økningen i forsikringspremien er ikke motregnet kommende kundeutbytte som vi ennå ikke kjenner størrelsen på.

Styrets anbefaling:
For å sikre en sunnere økonomi og styrke likviditeten anbefaler styret at felleskostnadene økes med 6 % fra og med 1. juli 2025.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner fremlagt budsjett for 2025, samt en økning i felleskostnadene på 6 %.

Til informasjon - balanserapport:

	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
LEIERESTANSER	273	2 553
KUNDEFORDRINGER	0	51 084
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	29 487	28 716
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	369 438	152 262
SKATTETREKKSKONTO I OBOS-BANKEN	0	14 970
INNESTÅENDE BANK	275	275
SUM OMLØPSMIDLER	**399 473**	**249 861**
SUM EIENDELER	**399 473**	**249 861**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
UDEKKET TAP	-695 782	-662 376
SUM EGENKAPITAL	**-695 782**	**-662 376**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	1 041 464	864 467
SUM LANGSIKTIG GJELD	**1 041 464**	**864 467**
KORTSIKTIG GJELD		
FORSKUDDSLEIE	20 206	5 343
LEVERANDØRGJELD	28 149	9 456
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	0	20 751
PÅLØPNE RENTER	436	5 694
PÅLØPNE AVDRAG	0	1 525
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	5 000	5 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**53 791**	**47 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**399 473**	**249 861**

Vi måtte øke lånet i 2024 for å kunne imøtekomme nye krav til brannsikring

SAMEIET VIDARSGT 20
ORG.NR. 979 575 386, KUNDENR. 4073

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	770 016	670 108	0	0
Andre inntekter		0	114 547	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**770 016**	**784 655**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-9 165	0	0
Styrehonorar	4	-35 000	-26 000	0	0
Andre honorarer		0	-39 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-37 655	-35 760	0	0
Konsulenthonorar	5	-21 301	-5 175	0	0
Drift og vedlikehold	6	-167 994	-910 969	0	0
Forsikringer		-122 408	-113 328	0	0
Kommunale avgifter	7	-190 584	-162 717	0	0
Energi/fyring		-26 271	-41 374	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-114 864	-109 303	0	0
Andre driftskostnader	8	-70 750	-53 012	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-791 761**	**-1 505 803**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-21 745**	**-721 148**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	61 601	12 527	0	0
Finanskostnader	10	-73 262	-39 907	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 661**	**-27 380**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-33 406**	**-748 528**	**0**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	0	-86 152
Udekket tap	-33 406	-662 376

SAMEIET VIDARSGT 20
ORG.NR. 979 575 386, KUNDENR. 4073

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		273	2 553
Kundefordringer		0	51 084
Forskuddsbetalte kostnader		29 487	28 716
Driftskonto OBOS-banken		369 438	152 262
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	14 970
Innestående i andre banker		275	275
SUM OMLØPSMIDLER		**399 473**	**249 861**
SUM EIENDELER		**399 473**	**249 861**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-695 782	-662 376
SUM EGENKAPITAL		**-695 782**	**-662 376**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 041 464	864 467
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 041 464**	**864 467**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 206	5 343
Leverandørgjeld		28 149	9 456
Skyldige offentlige avgifter		0	20 751
Påløpte renter		436	5 694
Påløpte avdrag		0	1 525
Annen kortsiktig gjeld	13	5 000	5 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**53 791**	**47 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**399 473**	**249 861**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Vidarsgt 20

Line Obrestad Aina Eikeland Oddvar Faltin

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	645 216
TV	124 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**770 016**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-19 801
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 301**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-65 660
Drift/vedlikehold elektro	-102 334
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-167 994**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-108 153
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-190 584**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-47 766
Andre fremmede tjenester	-20 694
Bank- og kortgebyr	-2 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-70 750**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	273
Kundeutbytte fra Gjensidige	59 876
SUM FINANSINNTEKTER	**61 601**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-73 262
SUM FINANSKOSTNADER	**-73 262**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-874 118	
Økning i år	-200 000	
Nedbetalt tidligere	9 651	
Nedbetalt i år	23 003	
		-1 041 464
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 041 464**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 000**

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Vidars gate 20

I henhold til vedtektene § 4 ble det kalt inn til ordinært årsmøte i Sameiet Vidars gate 20.

Tidspunkt: Mandag 2. juni 2025, kl. 19:00
Sted: Bakgården, Vidars gate 20

Følgende seksjoner var representert på møtet; Seksjonene 3, 5, 6, 9, 12, 13, og 14. I tillegg hadde representanten for seksjon 5, Line Obrestad, med fullmakt til å representere seksjon 11, Janne Næss.

Dagsorden:

1. **Åpning og konstituering**
    - Valg av møteleder, referent og to sameiere til å signere protokollen

      Møteleder: Line Obrestad (seksjon 8)
      Referent: Oddvar Faltin (seksjon 14)
      Til å signere protokoll: Anne-Mari Nissen Rosenlund (seksjon 6) og Nicholas Skelsey (seksjon 12)

    - Godkjenning av innkalling og fullmakter

      Godkjent uten innsigelser

    - Godkjenning av dagsorden

      Godkjent uten innsigelser

2. **Behandling av styrets årsberetning for 2024/2025**

   Tatt til orientering av de tilstedeværende

3. **Godkjenning av årsregnskap for 2024**

   Tatt til orientering av de tilstedeværende

4. **Vedlikeholdsplan og innkomne saker:**

    - A) Vedlikeholdsplan frem til 2030

Det ble vedtatt å prioritere rør i bygget, fremfor vinduer.

- B) Vaktmestertjenester og fordeling av felles vedlikeholdsoppgaver

  Nytt styre får ansvar for å sette opp liste med fordeling av oppgaver.

- C) Forslag om økning av felleskostnader (6 % per seksjon)

  Etter anbefaling fra HBRI/OBOS blir husleien økt med 6 % fra og med 1. august. Vedtatt uten innsigelser.

5. **Godkjenning av budsjett for 2025**

   Godkjent uten innsigelser

6. **Fastsettelse av styrehonorar:**
   - Styreleder Line Obrestad: kr 18 000
   - Styremedlem Oddvar T. Faltin: kr 9 000
   - Styremedlem Aina Eikeland: kr 9 000

   Dette er konsumprisindeksjustert i tråd med vedtak fra årsmøtet i 2024.
   Godkjent uten innsigelser

7. **Valg av nytt styre:**
   - Valg av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer

     Styreleder: Line Obrestad (seksjon 8)
     Styremedlem: Ivar Jevne Arnesen (seksjon 13)
     Styremedlem: Phillip Ferdinand Digregrind Høili (seksjon 9)
     1. vara: Anne-Mari Nissen Rosenlund (seksjon 6)
     2. vara: Oddvar T Faltin (seksjon 14)

Oslo, 16. juni 2025

Anne-Mari Nissen Rosenlund

Nicholas Skelsey

ÅRSBERETNING 2024/2025

Sameiet Vidars gate 20

1. Virksomhetens art og formål
Sameiet Vidars gate 20 består av 18 eierseksjoner, og har som formål å ivareta beboernes felles interesser når det gjelder drift og vedlikehold av eiendommen. Eiendommen ligger på Bolteløkka i St. Hanshaugen bydel, Oslo kommune.

- Organisasjonsnummer: 979 575 386
- Gnr/Bnr: 217/450
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

2. Styrets sammensetning og arbeid
Styret har i perioden bestått av:

- Line Obrestad (styreleder)
- Oddvar Torbjørnsen Faltin (styremedlem)
- Aina Eikeland (styremedlem)
  Varamedlemmer: Anna Mari Rosenlund og Sveinung Øygarden.

3. Aktiviteter i perioden:

- **Brannvern:**
  - Gjennomført tiltak etter brannvernsrapport fra 2023
  - Elsikring av varmtvannsberedere i kjeller
  - Utbedring av rabbitzpuss i kjellertak
  - Brannfuging og sparkling av skader mellom tak og vegg
  - Tettet gjennomgang til næringslokale
  - Installert nytt automatisert lysanlegg i kjeller
  - Dialog med tilsynsmyndigheter om gjenværende krav
- **Akutte tiltak:**
  - To lekkasjer i oppgang A ble håndtert raskt og profesjonelt
  - Trygg VVS gjennomførte rørutskifting og utbedringer etter lekkasjer

4. Resultat for 2024
Sameiet hadde et underskudd på kr 33 406 for regnskapsåret 2024.

5. Forutsetninger for videre drift
Sameiet anses å ha fortsatt drift. Virksomheten har minimal påvirkning på ytre miljø. Sameiet har ingen ansatte, og forhold knyttet til arbeidsmiljø og likestilling er ikke relevante.

Oslo, 23. mai 2025
Styret i Sameiet Vidars gate 20
Line Obrestad – Styreleder
Oddvar Torbjørnsen Faltin – Styremedlem
Aina Eikeland – Styremedlem

Sak 3: Godkjenning av årsregnskap 2024

	Året 2023	Året 2024		
	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Avvik
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	670 108	770 016	770 016	0
ANDRE INNTEKTER	114 547	0	0	0
SUM INNTEKTER	**784 655**	**770 016**	**770 016**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-9 165	-4 935	-4 935	0
STYREHONORAR	-26 000	-35 000	-35 000	0
ANDRE HONORARER	-39 000	0	0	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-35 760	-37 655	-37 655	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-5 175	-21 300	-6 000	-15 300
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-910 969	-167 994	-210 000	42 006
FORSIKRINGER	-113 328	-122 408	-122 408	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-162 716	-190 584	-195 000	4 416
ENERGI / FYRING	-41 374	-26 271	-45 000	18 729
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-109 303	-114 864	-116 000	1 136
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 012	-70 750	-55 000	-15 750
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 505 803**	**-791 761**	**-826 998**	**35 237**
DRIFTSRESULTAT	**-721 148**	**-21 745**	**-56 982**	**35 237**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD:				
FINANSINNTEKTER	12 527	61 601	12 349	49 252
FINANSKOSTNADER	-39 907	-73 262	-82 000	8 738
FINANSPOSTER	**-27 380**	**-11 661**	**-69 651**	**57 990**
RESULTAT	**-748 528**	**-33 406**	**-126 633**	**93 227**

Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på kr 33 406.

De høye finansinntektene i 2024 skyldes at sameiet, i slutten av året, mottok forsikringspenger som skulle vært utbetalt direkte til sameier berørt av første vannlekkasje. De ble videreført først i 2025 og vises derfor som inntekt i 2024.

Økning i konsulent og forvaltningstjenester skyldes at vi brukte Obos som konsulenter til rørskiftet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2024.

Sak 4: Vedlikeholdsplan og innkomne saker

A) Vedlikeholdsplan frem til 2030

Styret foreslår å revidere vedlikeholdsplanen med høyere prioritet på rørutskifting grunnet lekkasjene i 2024.

- Rørutbedring bør prioriteres foran utskifting av vinduer
- Det foreslås en ny fuktkontroll i kjelleren i 2025

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplan revideres med prioritet på rørsystem og fuktkontroll.

B) Vaktmestertjenester og fordeling av oppgaver

Sameiet har avtale med AKW Drift AS. Styret etterlyser bedre kommunikasjon fra firmaet og anbefaler tettere oppfølging i ny styreperiode.
Det ønskes en gjennomgang og rettferdig fordeling av fellesoppgaver som snømåking og plenklipping, som i dag er ujevnt fordelt.

Forslag til vedtak: Nytt styre gis ansvar for å etablere en forpliktende plan for rettferdig fordeling av felles oppgaver, samt oppfølging av vaktmestertjenesten.

C) Økning av felleskostnader

Basert på økte kostnader og likviditetsutfordringer anbefales en økning på 6 % fra dagens nivå.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene økes med 6 % gjeldende fra 1. august 2025.

Sak 5: Godkjenning av budsjett for 2025

	Året 2024			Året 2025
	Regnskap	Budsjett	Avvik	Forslag Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	770 016	770 016	0	770 000
ANDRE INNTEKTER	0	0	0	0
SUM INNTEKTER	**770 016**	**770 016**	**0**	**770 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-4 935	-4 935	0	-5 000
STYREHONORAR	-35 000	-35 000	0	-35 000
ANDRE HONORARER	0	0	0	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-37 655	-37 655	0	-40 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-21 300	-6 000	-15 300	-5 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 994	-210 000	42 006	-105 000
FORSIKRINGER	-122 408	-122 408	0	-147 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-190 584	-195 000	4 416	-214 000
ENERGI / FYRING	-26 271	-45 000	18 729	-27 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-114 864	-116 000	1 136	-118 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 750	-55 000	-15 750	-77 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-791 761**	**-826 998**	**35 237**	**-773 500**
DRIFTSRESULTAT	**-21 745**	**-56 982**	**35 237**	**-3 500**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD:				
FINANSINNTEKTER	61 601	12 349	49 252	4 000
FINANSKOSTNADER	-73 262	-82 000	8 738	-86 000
FINANSPOSTER	**-11 661**	**-69 651**	**57 990**	**-82 000**
RESULTAT	**-33 406**	**-126 633**	**93 227**	**-85 500**

Kommentarer til budsjettgrunnlaget:

Budsjettet for 2025 er utarbeidet med utgangspunkt i regnskapet for 2024, justert for kjente prisøkninger og forventede kostnadsendringer hos leverandører og tjenesteytere. Det er også tatt høyde for nødvendig og normalt vedlikehold.
Inntektene i budsjettet reflekterer dagens felleskostnader og inkluderer ikke den foreslåtte økningen.
Økningen i forsikringspremien er ikke motregnet kommende kundeutbytte som vi ennå ikke kjenner størrelsen på.

Styrets anbefaling:
For å sikre en sunnere økonomi og styrke likviditeten anbefaler styret at felleskostnadene økes med 6 % fra og med 1. juli 2025.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner fremlagt budsjett for 2025, samt en økning i felleskostnadene på 6 %.

Til informasjon - balanserapport:

	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
LEIERESTANSER	273	2 553
KUNDEFORDRINGER	0	51 084
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	29 487	28 716
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	369 438	152 262
SKATTETREKKSKONTO I OBOS-BANKEN	0	14 970
INNESTÅENDE BANK	275	275
SUM OMLØPSMIDLER	**399 473**	**249 861**
SUM EIENDELER	**399 473**	**249 861**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
UDEKKET TAP	-695 782	-662 376
SUM EGENKAPITAL	**-695 782**	**-662 376**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	1 041 464	864 467
SUM LANGSIKTIG GJELD	**1 041 464**	**864 467**
KORTSIKTIG GJELD		
FORSKUDDSLEIE	20 206	5 343
LEVERANDØRGJELD	28 149	9 456
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	0	20 751
PÅLØPNE RENTER	436	5 694
PÅLØPNE AVDRAG	0	1 525
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	5 000	5 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**53 791**	**47 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**399 473**	**249 861**

Vi måtte øke lånet i 2024 for å kunne imøtekomme nye krav til brannsikring

VEDTEKTER – SAMEIET VIDARSGT 20

§ 1 Formål
Sameiet Vidarsgt 20 består av 18 seksjoner av eiendommen gnr. 217, bnr. 460, Oslo. Sameiets formål er å ivareta felles interesser i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen.

§2 Eierforhold til seksjoner
Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner. En eierseksjon kan ikke deles. Eies en seksjon av flere, skal én person velges til å representere seksjonen.

§3 Sameiets organer – Styret
Sameiet ledes av et styre, som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Den daglige virksomheten forestås av en ansatt forretningsfører.

Styret består av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges for 1 år av gangen på ordinært sameiermøte. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Til styret kan bare velges sameiere, sameieres ektefelle eller partner i avtalt samliv. Øvrig familie av sameier som bor i seksjonen kan også velges dersom sameier gir sin godkjennelse til det. Medlemmer som avhender sin seksjon, må samtidig tre ut av styret. Styret er beslutningsdyktig når minst to av dets medlemmer er til stede.

Forretningsfører ansettes av styret, som også fastsetter godtgjørelse og betingelser for øvrig. Vaktmester velges på sameiermøtet.

§4 Sameiets organer – Sameiermøtet
Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Sameiermøtet skal avholdes én gang i året, innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Sammen med innkallingen skal oversendes styrets årsberetning, regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og saksliste for øvrig.

Sameiermøtet behandler:
1. Styrets årsberetning
2. Resultatregnskap og balanse for foregående regnskapsår
3. Anvendelse av årets resultat. Ansvarsfrihet for styret.
4. Budsjett for inneværende driftsår
5. Honorar til styret og vaktmester
6. Valg av styre og vaktmester
7. Saker for øvrig som nevnt i innkallingen, eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden

På sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Ingen kan ved fullmakt representere mer enn to seksjoner i tillegg til sin egen.

Beslutninger treffes ved alminnelig flertall av de som avgir stemme, dersom ikke annet er bestemt i nærværende vedtekter eller i lov om eierseksjoner. Til vedtak om større påkostninger kreves 2/3 flertall av de fremmøtte stemmer.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles nå styret finner det nødvendig eller når minst 10% av sameierne skriftlig krever dette med angivelse av årsak. Innkalling skjer med minst 3, høyst 20 dagers varsel.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller en av sameiermøtet valgt møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Utskrift av protokollen sendes samtlige sameiere etter møtet.

Varsling om sameiermøte, innkalling med årsmøtepapirer samt distribusjon av protokoll gjøres elektronisk (ved e-post) i den grad dette er mulig. Det kan i tillegg informeres via sosiale medier (eks. Facebook) i den grad dette er hensiktsmessig.

§5 Panterett
Til sikkerhet for sameiernes felles forpliktelser har sameiet pant i hver seksjon stor kr. 15.000. Pantet er tinglyst på den enkelte seksjon, med prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst, avgitt av en av forsikringsrådet godkjent takstmann. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

§6 Sameierens råderett
En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, skriftlig underrettes om overdragelse og utleie. Ved utleie ut over to år, skal styrets skriftlige samtykke innhentes.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, dog slik at sameieren skal følge de av sameiet vedtatte vedtekter og husordensregler, direktiver gitt av styret, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En sameier som leier bort sin seksjon, er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, og pålegg fra styret eller sameiermøtet. Ved gjentatte brudd på sameiets regler kan styret etter skriftlig varsel pålegge sameiere å avslutte leieforholdet. Etterkommes ikke dette, er det å betrakte som vesentlig mislighold etter vedtektens §12.

§7 Skade på eiendommen
Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand, hans ansatte eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, skal erstattes eller utbedres av sameierne uten opphold.

§8 Vedlikehold
Sameiets styre treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom, og fastsetter farge på fasade, markiser etc.

Ved anskaffelser over større beløp (*tallfestet?*) skal styret gjennomføre anbudsprosesser med minst tre relevante leverandører. Styret skal gjøre en objektiv vurdering av tilbudene og opplyse om prosess samt hvilke kriterier som er vektlagt ved valg av leverandør i årsberetningen. I den grad det ikke er mulig å få gjennomført en slik prosess, eksempelvis som følge av manglende tilbud av aktuell tjeneste, så skal det opplyses om det i årsberetningen. Ovenstående skal også gjelde ved anskaffelse av faste tjenester av mindre beløp, men som går over flere år slik at samlet kostnad overstiger grensen satt innledningsvis.

Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg eller konstruksjon, uten at planene på forhånd er forelagt for, og skriftlig godkjent av, sameiestyret.

Installasjon av nye ildsteder må godkjennes av sameiestyret i forkant. Tilkobling må bare skje mot et av de fem pipeløpene som er godkjent av Brann- og Redningsetaten for fyring. Kvalifisert montør må benyttes, og nye ildsteder skal meldes Brann- og Redningsetaten. Nye ildsteder må være dimensjonert i forhold til pipeløpene og være godkjent i henhold til retningslinjene for fyring i indre Oslo.

Ved skader som oppstår inne i en seksjon og som omfattes av sameiets huseierforsikring, så skal aktuell seksjonseier selv dekke egenandelen. Det samme gjelder for avkortninger av forsikringsutbetalinger. Unntaket er når skaden skyldes feil ved bygget som sameiet selv har ansvar for å vedlikeholde.

§9 Fellesutgifter
Sameiets utgifter fordeles på sameierne etter sameiebrøk ifølge oppdelingsbegjæring. Styret fastsetter et á konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned. Sameierne vedtar at betaling av månedlige fellesutgifter er å betrakte som betaling av husleie i forhold til lov om tvangsfullbyrdelse §234.

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp sameierne skal betale til slikt fond fastsettes med grunnlag i sameiebrøken.

§10 Balkonger mot bakgård
Utgifter til drift og vedlikehold dekkes av seksjonseiere med slike balkonger. Kostnadene fordeles likt med mindre manglende vedlikehold, uvøren bruk eller lignende tilsier noe annet. Styret kan pålegge vedlikehold og rehabilitering og har dessuten ansvar for at det er tilstrekkelige midler i sameiet øremerket slike formål. (Sameiere som på et senere tidspunkt ønsker å bygge balkong i henhold til godkjent plan i sameiet, må søke styret og bærer selv alle kostnader og risiko knyttet til utbyggingen).

§11 Budsjett
Innen sameiermøtet skal sameiestyret eller forretningsfører sette opp driftsbudsjett for inneværende regnskapsår. I tillegg til faste og påregnelige utgifter skal budsjettet innbefatte en passende fondsavsetning for å møte enkelte års særlige vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsfører. Endring i månedlig beløp kan kun skje etter vedtak på sameiermøte.

§12 Mislighold
En sameier som i vesentlig grad handler i strid med disse vedtektene, sameiermøtets vedtak, eller på tross av skriftlig varsel overtrer sameiets ordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak i sameiestyret pålegges å selge sin seksjon. Melding om dette gir styret i rekommandert brev med angivelse av grunn. Det skal her opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en gitt frist. I meldingen skal det videre stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at meldingen er mottatt ved klage til ekstraordinært sameiermøte, som i så fall skal innkalles av styret.

Ved ekstraordinært sameiermøte blir sameiermøtets avgjørelse endelig dersom det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig. Når sameiermøtets vedtak er endelig, plikter

sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra sin eierandel til ny sameier. Dersom sameieren ikke innen rimelig tid har solgt sin seksjon, kan sameiets styre kreve seksjonen solgt etter reglene om tvangssalg.

§13 Sameiets signatur
Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører.

§14 Lov om eierseksjoner
For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter gjelder lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr. 74

Nærværende vedtekter er vedtatt på konstituerende sameiermøte med endringer vedtatt på ordinære sameiermøter den 3. juni 1992, 20. juni 1994, 2. juni 2010, 22. mai 2012, 29. april 2013, 24. mai 2016, 28. mai 2019, 10. juni 2022.

HUSORDENSREGLER – SAMEIET VIDARSGT 20

§1
Disse reglene har til formål å gi den enkelte seksjonseier størst mulig glede og nytte av sin seksjon. I dette ligger at hensyn skal tas til samtlige seksjonseiere og dermed at særinteresser må vike for fellesinteresser i visse situasjoner.

§2
Enhver bruk av eiendommen skal være slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulemper for andre. Dette gjelder så vel bruk av de enkelte seksjoner som bruk av fellesrom.

Det må ikke plasseres gjenstander i trapper eller korridorer. Barnevogner, sykler, ski m.v. skal dersom de plasseres i fellesrom, settes slik at de ikke unødvendig eller urimelig er til hinder for andre. Ikke minst gjelder dette hensynet til rømningsveier i tilfelle brann.

Søppel og annet avfall skal plasseres i søppelkassene. Det skal ikke settes saker og ting i portrommet.

Dersom det er nødvendig å oppbevare gjenstander utenfor egen seksjon en kortvarig periode, for eksempel i forbindelse med flytting eller oppussing, skal dette avklares med styret eller vaktmester i forkant og merkes med navn på eier samt tidsperiode. Heller ikke da skal noe settes i trapperom og loftskorridor av hensyn til rømningsveier.

Det er ikke tillatt med installasjoner på balkong eller montert på fasaden som kan oppfattes som skjemmende. Eksempler på dette vil være parabolantenner, varmepumper etc.

Røyking skal ikke forekomme i fellesarealer inne i bygget.

§3
Enhver seksjonseier er ansvarlig for skade som han selv eller noen som han svarer for, påfører eiendommen.

Dersom ruter blir knust i seksjonen, skal seksjonseier straks besørge at ny rute blir innsatt. Dette gjelder selv om skaden er tilfeldig forårsaket.

§4
Eiere og beboere må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC ikke tilstoppes. Eieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, må pakkes om snarest mulig og eieren må selv betale utgiftene for dette. Skulle det oppstå lekkasje eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må styret straks varsles. Skade som er forårsaket av at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helhet å erstattes av eieren dersom denne har opptrådt uaktsomt.

§5
Oppdager eieren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, skal styret straks varsles.

§6
Det er tillatt å holde husdyr etter forutgående godkjennelse fra styret. Styret gir retningslinjer for slik godkjennelse, samt hvilke vilkår som skal stilles for samtykke til husdyrhold.

§7
Bodene skal holdes rene og i orden. Det er ikke tillatt å plassere ting som har sjenerende lukt i bodene.

§8
Eierne er i fellesskap ansvarlige for at det blir utført nødvendig renhold av fellesrom. Retningslinjer for hvordan dette skjer i praksis, gis av styret.

§9
Styrets håndhevelse av husordensreglene skal respekteres. Det skal være nattero mellom klokken 23.00 og klokken 06.00.

Ved bruk av balkongene mot bakgård på sen kveld- eller nattestid må det tas spesielt hensyn til at balkongene er i et område som soverom vender ut mot.

Håndverksarbeid, musikkøvelser og lignende som kan forårsake uvanlig støy, må ikke foretas etter kl. 20.00.

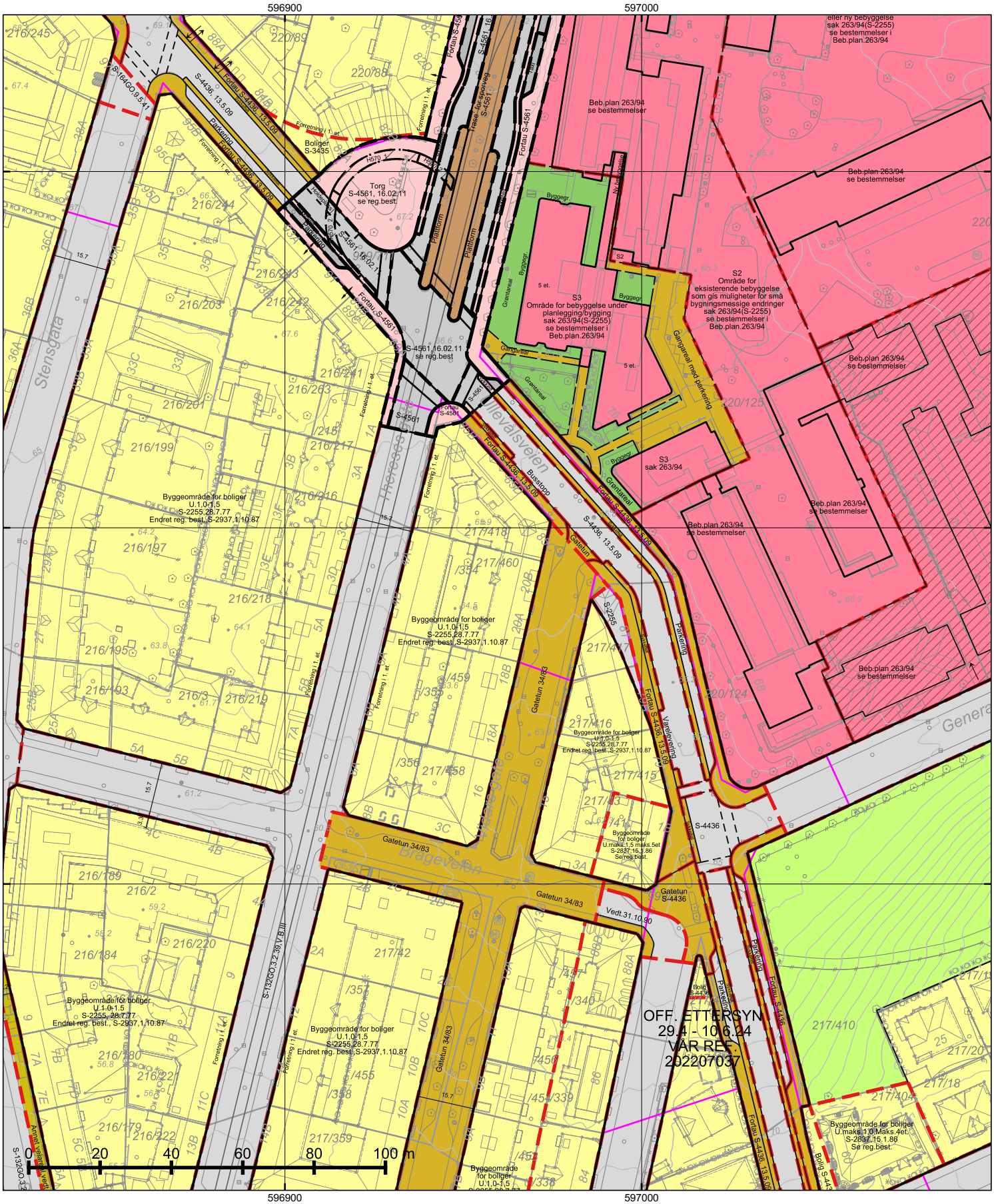
Klage på støy rettes til vedkommende eier eller beboer. Styret kontaktes dersom det ikke oppnås forståelse mellom partene direkte.

Ved selskapeligheter etter klokken 23.00 må det tas hensyn til naboer.

§10
Styret gir retningslinjer for praktisering av disse reglene.

§11
Endringer i disse reglene foretas av sameiermøtet. Det kreves simpelt flertall.

Sist endret: Ekstraordinært sameiermøte mai 2016



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

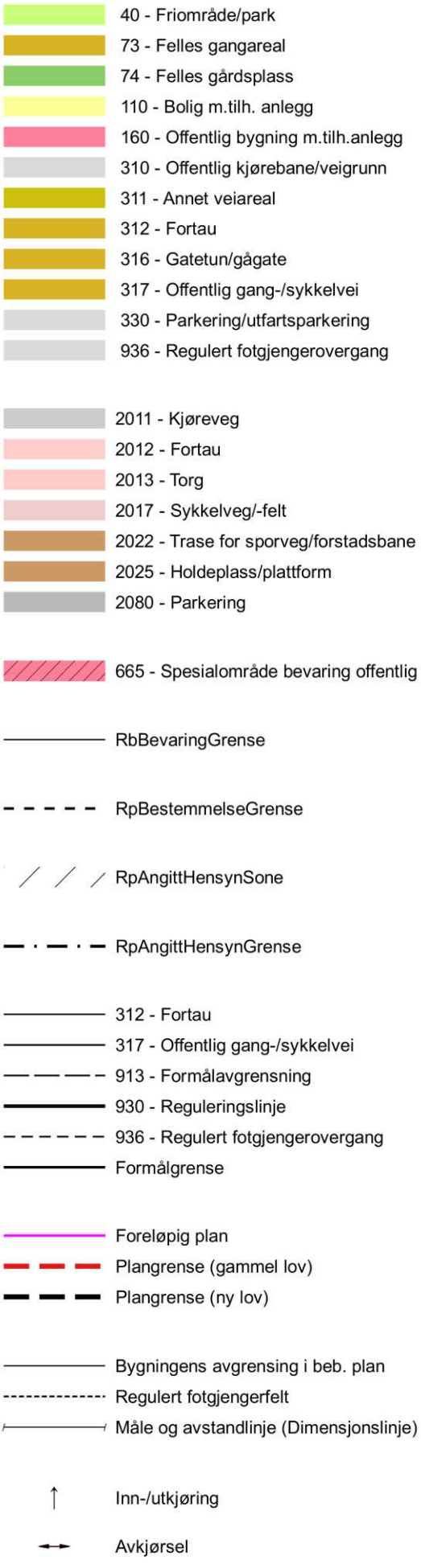
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

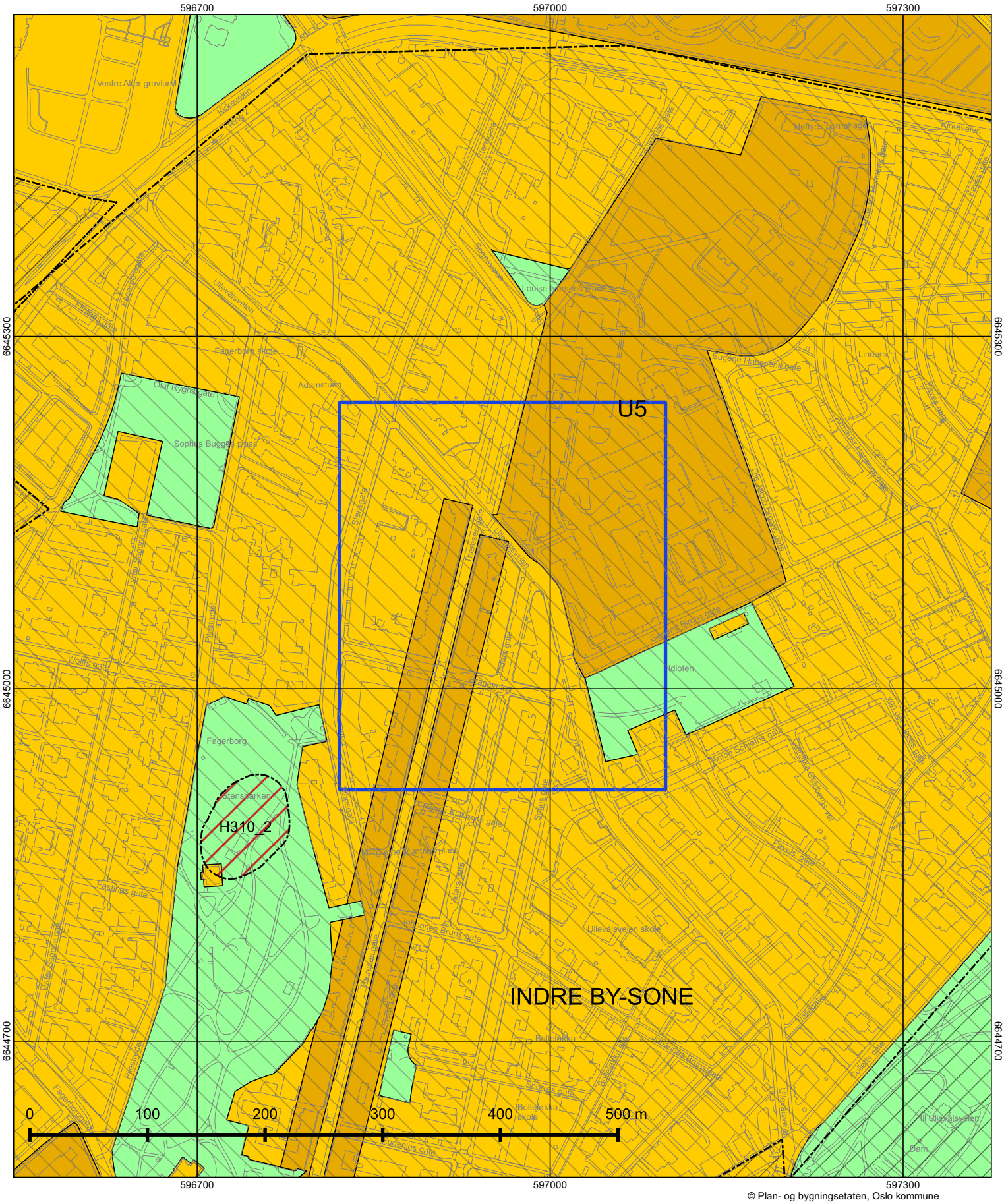
PlottID/Best.nr: 153756/ 86527590
Adresse: Vidars gate 20
Gnr/Bnr: 217/460
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153756/86527590
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
VIDARS GATE 20A

Dato: 26.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527590
9020447

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 460

Vi viser til bestilling av 20260226 for VIDARS GATE 20A.

GNR. 217 BNR. 460

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1899.

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

548 m²

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

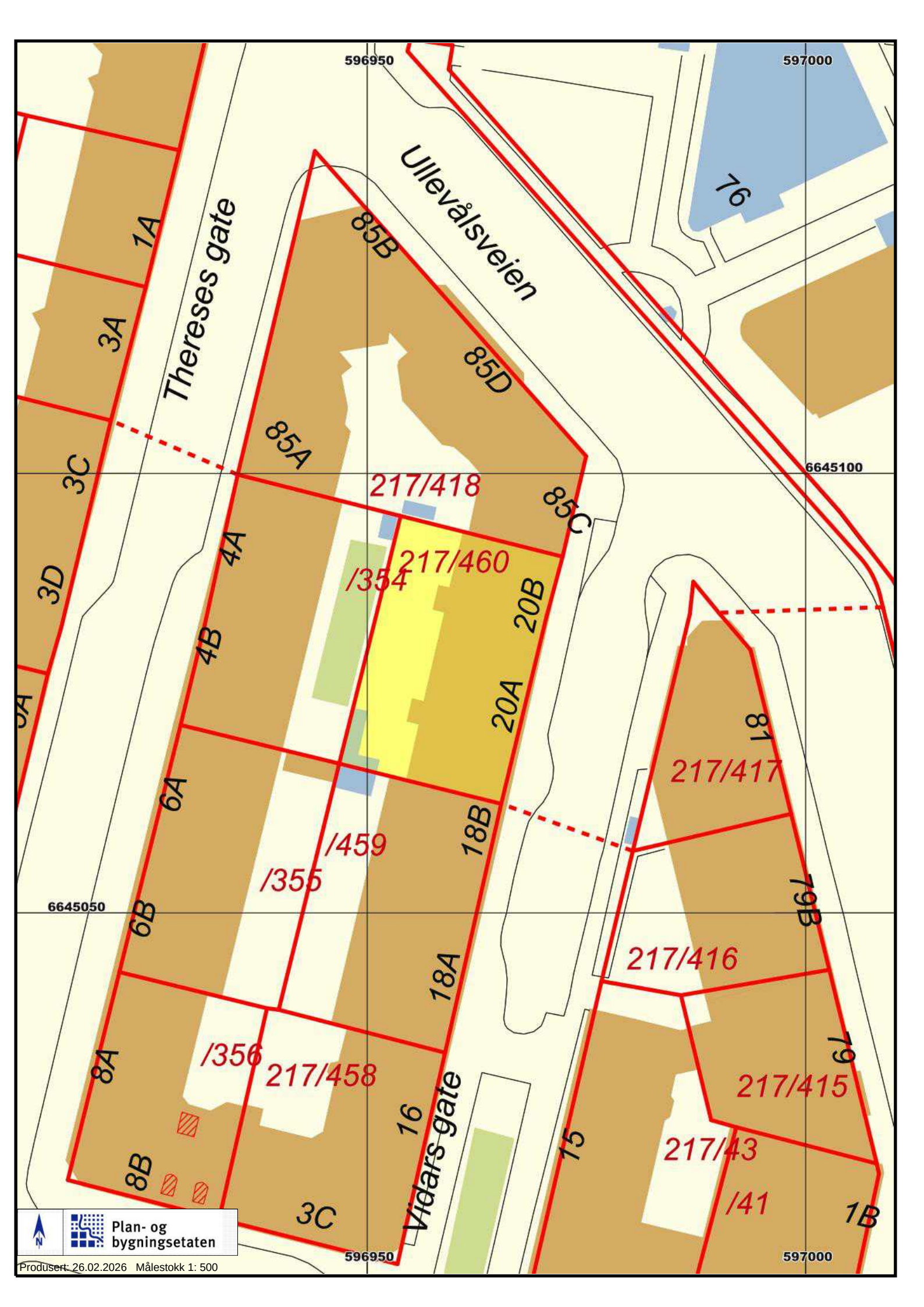
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 26.02.2026 Målestokk 1: 500

Vidarsgt. 20

J. nr. 306

1898

Våningshus.

306.98
8

3957/96 - 3573/98 - 3796/98

Anmeldelse
Erklæring
6 Tegninger
Beregning
Gadens Bredde
Rapport fra Smedh.
2/10 99 Skrivelse

724/98

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 20 Vidars Gade

Indleveret 6te August Attesteret 10de Novbr. 1899

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 8de August 1898

For O. Bjelke Holtermann
Th. Telstrup

621/98

Intet at bemærke.
Kra 9/8 - 98.
Gram Foss

707/98

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke.
d. 11/8 1898.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission til Erklæring.
Kristiania 13-8-98

For O. Bjelke Holtermann
Th. Telstrup.

Intet Badeværelse maa have mindre gulvflade end 6 m². Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte, af sten og cement, og rummene forsynes ventiles hver en særskilt opført Luftpibe med siden af en opvarmet pibe. Entréerne bør ventiles og skaffes tilstrækkeligt lys ved anbringelse af overlys i Kjøkken- eller pigekammerdørene. Badeværelserne maa ventiles og skaffes tilstrækkeligt lys. Et pissoir, overensstemmende med sundhedsforskrifterne § 17, bør anbringes. —

Kristiania sundhedskommission, 18de august 1898.



J. Nuntzen Th. Svane

Oversendes Hr. Stadskonduktøren og indstilles til Approbation paa Betingelse af, at Facademurene udføres af 2 St. Mur i 1ste Etage, at de angivne Facadepilasterer ikke gives større Fremspring udenfor Facadeflugten end 2½ cm, og at Beregningen af Jernkonstruktionerne er tilfredsstillende, samt at Jernbjælkerne under Tværvæggen „de" forankres solid i begge Ender.

I Henhold til Sundhedskommissionens Paategning bør der anvendes Afstræk fra Entréerne saaledes som med blaa Pile angivet i Planerne, og af denne Grund bør Kjøkkenernes Til- og Damppibe bytte Plads saaledes, at den sidste kommer til at ligge nærmest Entréen. Et Pissoir kan anlægges i den ene Klosetfløis nederste Rum med Indgang fra Gaardspladsen.

Ansøkningen har ikke kunnet expederes tidligere herfra i Paavente af Beregning for Jernkonstruktionerne, hvilken manglede ved Indleveringen.

Kristiania 27de August 1898

O. Bjølke Holtermann

3357/98

STADSINGENIØREN 1486-98. I. KRISTIANIA

3

Sendes Hr Stadsingeniør: Remisses til Byggningsloven §§ 13, 14 og 15

Kristiania 27de Aug. 1898

G. Bull

1486.

Tilbagesendes Hr. Stadshauptmanden, idet de i Byggningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser ere lagte.

Hrs. Stadsingeniørkontor d. 7de September 1898.

Chr. Andersen

Arneyle

Intet at bemærke, naar fornævnte mønje-males og dækkes af Mennik eller Rødstof.

Kristiania 8de September 1898

Thaulow

3573/98

Overrendes den øvre Byggningskommission G. Balkens forslag til udbygt paa de vanlige Betingelser, dog saaledes at deres Afstand fra Nabo bliver mindst 10 Meter. —

Kristiania den 8de September 1898

G. Bull

Skr. 12/9 98 No 18.

3795/98

Approberes under Henvisning til Vedkommendes Tilbud af Byggningskommissionen paa Betingelse af at Skorstenene ikke overstige 10 Meter, at de forsynes med ildfaste Vanskelle Gulve, Rende og Tude hvorhos den mindste

afstand fra Stabo ikke maa vare mindre end 1.0 Meter. —

De konstruktive Detailler maa nøiagtigen godkjendes af Mesvork eller Rabitz.

Kristiania den 20de September 1899

G. Bull

Oversendes den anden Sundhedskommission i Aarhuus til § 21, idet man gjør opmerksom paa, at Bygningen er idag taget i brug. —

Kristiania 21-9-99.

O. Bjølke Hoffmann

Enig i den foretagne frist.

Kristiania 21de marts 1899.

G. A. Bentzen

Overrendes den anden Sundhedskommission i Aarhuus til § 27 paa 13 Sider, idet man gjør opmerksom paa at Bygningen ikke maa tages i Brug. —

Kristiania 9-9-99

for Bygningsinspektøren

Th. Thorkildsen

Tilbagesendes hr. byggningsinspektøren under henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Pigeværelserne har kun en gulvflade af 5,74 m²; forøvrigt er intet til hinder for, at byggningen tages i brug, idet dog sundhedskommissionen forbeholder sig at skride ind, forsaavidt der med det nuværende privatarrangement skulde følge sanitære mislighed[er].

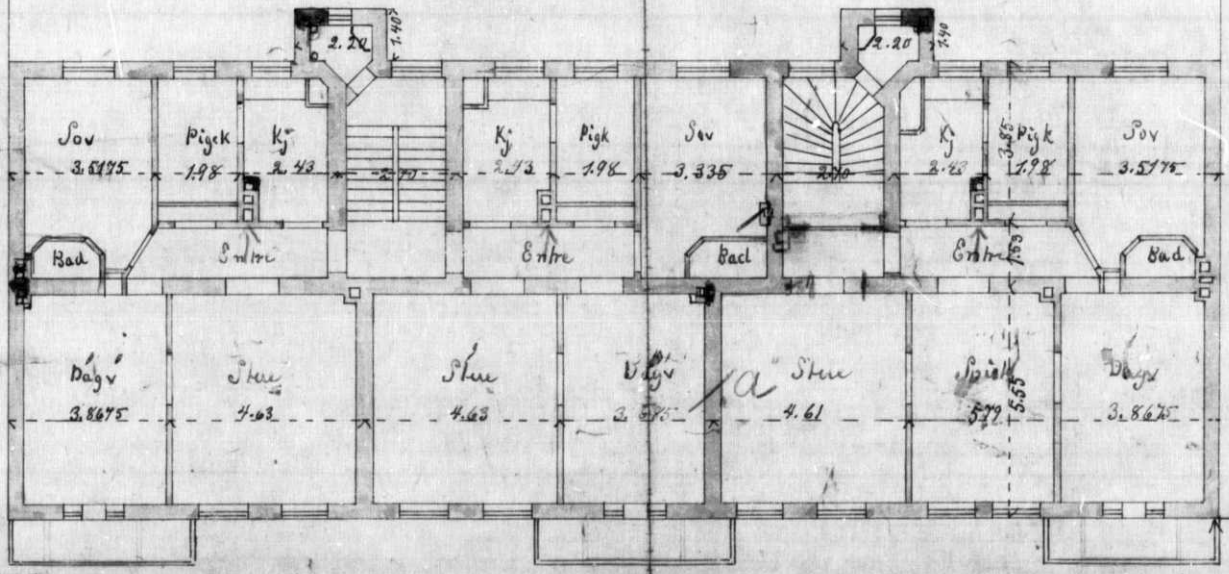
Kristiania 28de septbr. 1899

G. A. Bentzen

306.98 3357/26 1488-98 I

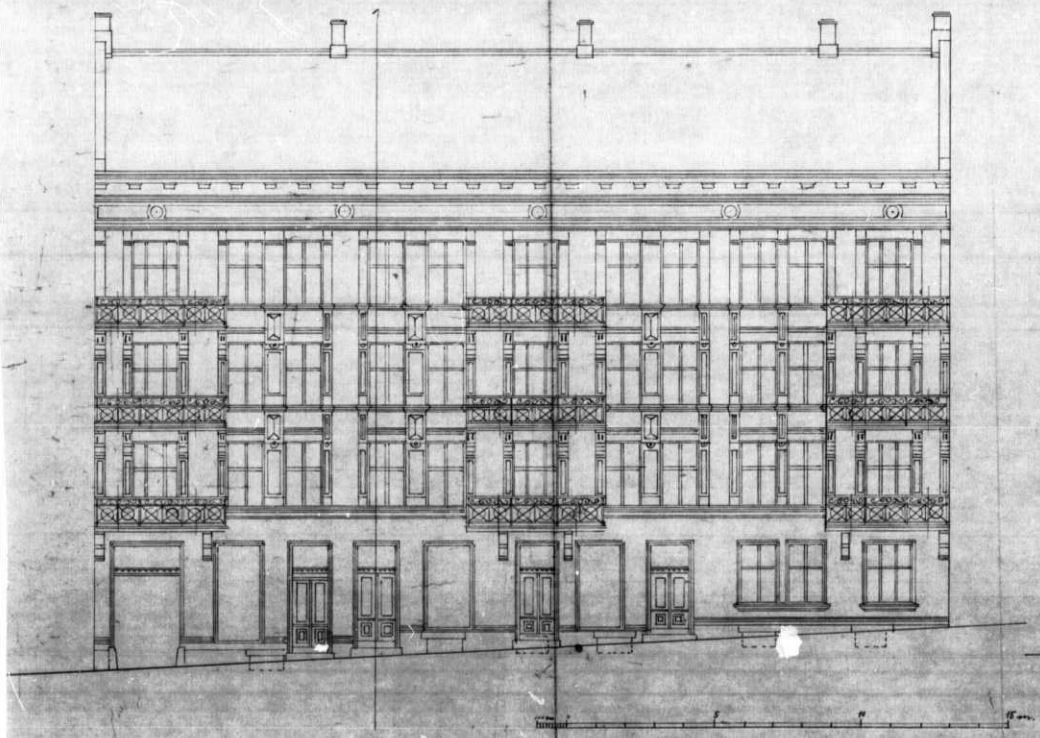
2den 3die og 4de Etage

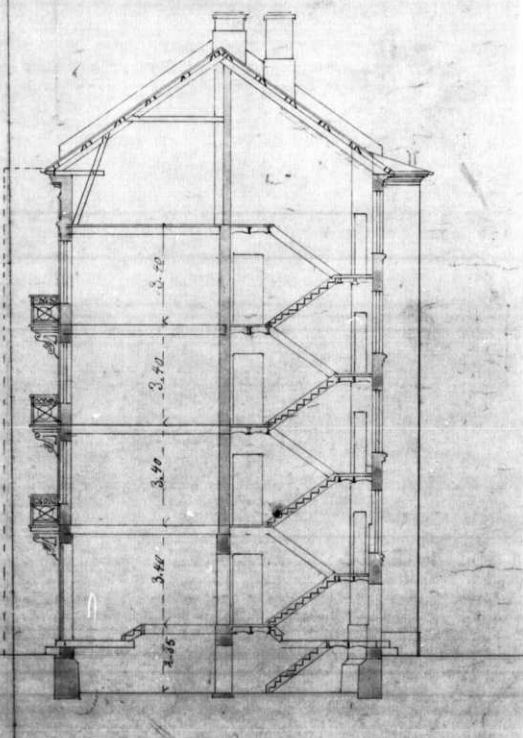
Vidars Gade No 20



306.98 3357/4 1486-94 I

Facade og Snit
af
Vidars Gade Nr. 80





Vidarsgt. 20

J. nr. 877

1928

innr. W. C.

Nr. BYGNINGSCHEFEN R.J.-Nr. 877/1928 OSLO

Anmeldelse
2 leginger

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vannklosettanlegg.

på matr.-nr. 20 Vidarsgate

Innlevert 25 juni 1928 Attestert 14/12 - 1928

Anmeldes Oslo helseråd og vann- og kloakkvesen

827/1928 Oslo den 26de juni 1928

H. Pettersen

Oversendes Oslo Vann og Kloakkvesen.
De gjeldende regler for innredning av W.C. rum medfølger.

Oslo helseråd 29/6 1928

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JNr. 002176 30 JUN 1928 RØRLEGGERAVD.

J. Dinsen

J.nr. 2176/1928. Matr.nr. 20 Vidars gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningsschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 23. f.m. til anmelderen, herr sub. rørl.mester E.Preston:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den byg-

"ningstekniske innredning, tillates arbeidet utført som anmeldt
"under henvisning til de gjeldende bestemmelser B. § 1,10 på føl-
"gende betingelser:
"1. Eieren må svare den av bystyret til enhver tid fastsatte årlige
" avgift pr. klosett.
"2. Tilladelsen er avhengig av at formannskapet meddeler den for-
" nødne dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.
" Forøvrig er det forutsetningen for denne tilladelse, at arbei-
"det utføres i overensstemmelse med de for arbeidets utførelse for
"tiden gjeldende bestemmelser.
" Den fornødne anmeldelse må innsendes til bygningsvesenet.

Oslo vann- og kloakkvesen den 2. juli 1928.

877/1928

Ernst Aslaksen

U. D. til mindelig.

877/28

4/7 28.

J. Pettersen

Tilbakesendes hr. byggmester Aspen og anmodes herved gjennemføre under henvisning til de foranstående påleggsmidler

877/1928 Oslo 7/7 28 G. Bugge.

Godkjennes som innstillet.

Mottatt 10/7-28.

Oslo 7/7 28.

A. Lieklama J. Pettersen

3.

Oversendes Oslo Vann og Kloakkvesen
og deretter
Oslo Helseråd til besiktigelse i h.h.t. § 27.[3]

Oslo 15/11 28.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INN 003712 10 OKT 1928
RØRLEGGERAVD.

G. Dahle

F. Nr. 3712/1928 Matr nr 20 Vidarsgate
Oversendes Oslo helseråd
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen 12/11 28

J. Karlsrud.

Knut Askim

Tilbakesendes hr. Byggningsinspektøren.
Intet å bemerke.

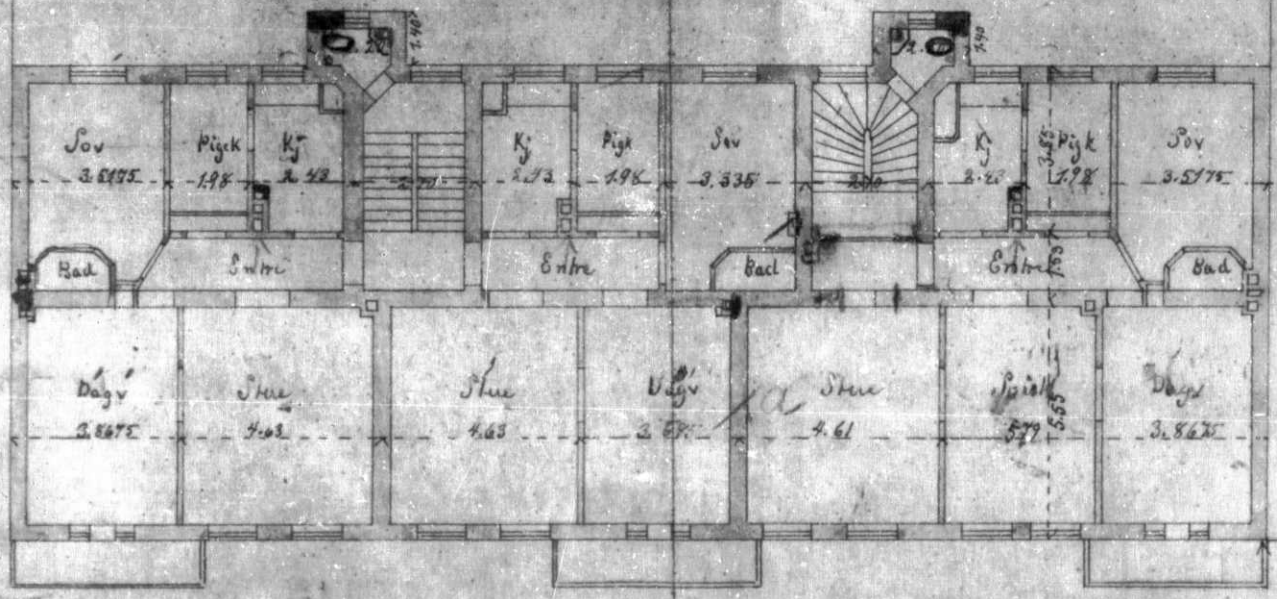
Oslo helseråd 19/11 1928

L. Dietrichson

906.98 77.7 DH BYGNINGSCENTRALEN 877 1778 0310 Bl 2
NEDFOTOGRAFERT 19 X

2den 3die og 4de Etage

Vidars Gade N° 10



Vidarsgt. 20

J.nr. 1908

1936

Rep. ar bad.

A N M E L D E L S E .

N.D. BYGNINGSCHEFEN Nr. 1903/36 OSLO

Tegning
Ansvarsensøkning.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av bad

på matr.nr. 20 Vidars gate

Innlevert 30.sept.1936. Attestert 5/3- 1940

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 1-10-1936.

V Ekwacius.

GM/VW.

Ad: 20 Vidarsgate, jnr. 2230/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Innredningen anbefales i henhold til anmeldelsen.

Oslo helseråd den 6. oktober 1936.

Efter bemyndigelse

7-OKT. 1936 V

Odd Lundh.

GM

M.d.t. innstilling
Oslo 7/10-36.
Ekwacius.

anb. 20.7. - anv.

N/MS.
J.nr.1908/1936.

Ad: 20 Vidarsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Eventuelt rörleggerarbeide må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må fremsendes. innk 30/9 36

Oslo den 8.oktober 1936.

G Berge

Godkjennes som innstillet.
Oslo 8/10.36.
A. Skilland

middelen 9/10-36

R / andr an ans rel

Oslo

N.d.i anl. bl. 1.
Oslo 10/10.36.
Skillagens.

anb.

N/MS.
J.nr. 1908/1936.

Ad: 20 Vidarsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 1.

Andragendet anbefales innvilget.

Oslo den 13.oktober 1936.

G Berge

Andragendet bl. 1 innvilges.
Oslo 13/10.36.
A. Skilland

Medd. 14/10-36.

Oslo

T H O R O L F F J E L D

Ingeniør.
Tlf. ~~64260~~. 64369

Oslo, 30/9 - 1936.

T i l

Bygningschefen i Oslo.

BYGNINGSCHEFEN Bl.No. 1908/36. OSLO

Ad: nr. 20 Vidarsgt.

Herved anmeldes reparasjon av gammelt bad i 2den etasje hos kontorchef Andersen.

Arbeidet omfatter:

Det nuværende støpte gulv ophugges, stubbeloftslere fjernes, gulvplank nedfelles mellem trebjelker hvorpå legges 2 lag icopalpapp limet i skjøtene herpå 3/4" netting og ca. 6 cm. støp som stålpusses, med fall til sluk. Trevegger i bad pusses på netting.

E i e r .

Vidarsgate 20

F. E. Andersen

O. K. Salg.

A n m e l d e r .

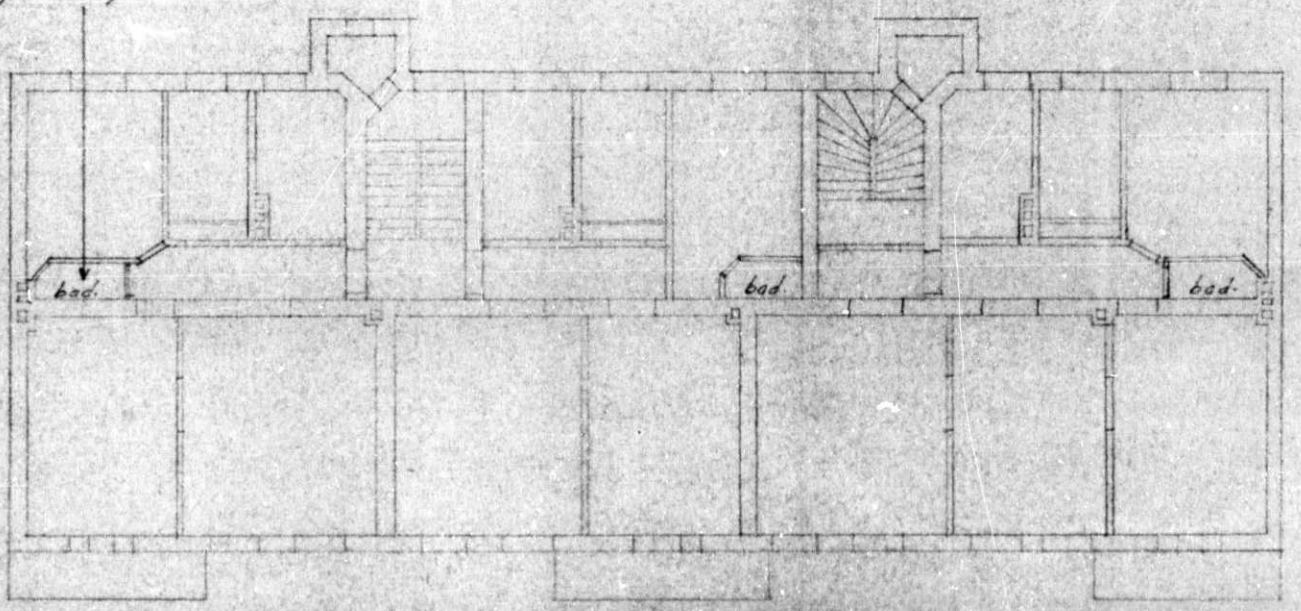
Thorolf Fjeld

Vidarsgt. 20
Reparasjon av gammelt bad i 2den. et.
M. 1:100

NEDFOTOGRAFERT 19 X

M.H. 1908/36. M.d.

reparasjon av bad



Plan av 2den. et.

Oslo 2/9-36
Thorolf Fjeld
Bjørnstjernsvgt. 26

Vidarsgt. 20

J. nr. 904

1946

Rep. av gulv

og vegger. i baderom

Anmeldelse.

1 bl. tegning.

N.d.

BYGNINGSCHEFEN
B. J. No. 904/46
OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående rep. av gulv og vegger i bad,

på matr.-nr. 20 Vidarsgt.

Innlevert 4 juni 1946. Attestert 18/3 - 1947

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 6/6-46.

J Harald Mildhagen

SB/MH.

Ad: 20 Vidarsgt.

Sendes herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales. Golvet må gis godt fall til sluk og med hulkil langs veggene.

Oslo helseråd, den 15. juni 1946.

Etter fullmakt.

Bygn. [illegible]
mott. 17 JUN. 1946

Sigurd Bay

N. d. til innstilling.

Oslo 19/6-46.

J Einar Aarling

20 Vidars gt.

J. nr. 904/46.F/HF.

Tilbakesendes.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse på betingelse som anført av helserådet.

(Murm. Grøstad anbefales som ansvarshavende for arbeidet.)

Oslo den 25. juni 1946.

Thorbye

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Smørre A/S. Oslo.

Ad. 20 Vidars/gate.

J. nr. 904/46.

Godkjennes som innstilt.

Murm. Leif Grøstad godkjennes som ansvarshavende for dette arbeide.

Oslo, den 27. juni 1946.

FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
Einar Norling

Meddl. 1/7-46.

Leif Grøstad

murmester & entreprenør

Wilhelms gate 6.

Telefoner:
Kontoret 66858 - Privat 93510

Oslo, 24-5 19 46

N.d.

BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 904/46
OSLO

Herr bygningssjefen i Oslo.

Vidarsgate 20.

Jeg tillater meg herved å anmelde om-støpning av badegulvet og pussing av trevegger i badet i 3 dje etg. således som vist på vedlagte tegninger,

Det nåværende støpte gulv fjernes og nytt gulv støpes på 2 lag asfaltpapp og netting. Pappen limmes i skjøtene og brettes opp langs veggene. På støpen legges fliser. De panelte vegger påsettes papp og netting og pusses. Det settes fliser på veggene i en høyde av 1,35 m. over ferdig gulv.

Anmelderen søker om tillatelse til å stå som ansvarshavende.

Eier.

Vs Vidars gt. 20

J. E. Larsen Bruer.

Ærbødigst

Leif Grøstad

kopsel sjekk kr. 5,-

L. G.

306.98 7757/26

BL. 1.

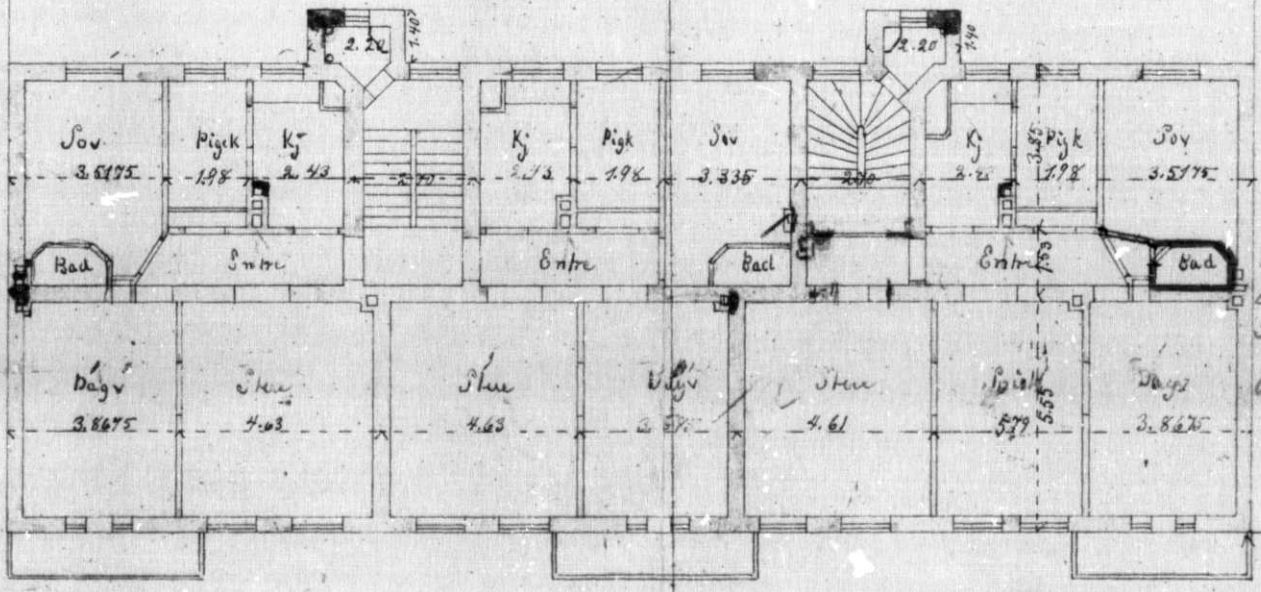
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

N.d.

BYGNINGSSJEFEN
B. J. No. 934/46
OSLO

2den 3die og 4de Etage

Vidars Gade Nº 20



Vidars Gade

Nabo Grund

Pussing av trevegger og støping av gulv.

3/10 3/12 46

Allerede levert

Just Grorud

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 19.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201610361-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 20	Eiendom:	217/460/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Vidarsgate 20	Adresse:	V/Gunnar Fredriksen, Vidars gate 20, 0452 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vidars gate 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 04.07.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610361			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	13.10.2016	5/2
Snitt A-A	B1625-05	29.09.2016	5/6
Fasade	B1625-04	29.09.2016	5/7
Plan 2. etasje	B1625-01	29.09.2016	6/3
Plan 3. etasje	B1625-02	29.09.2016	6/4
Plan 4. etasje	B1625-03	29.09.2016	6/5

Klagefristen er tre uker

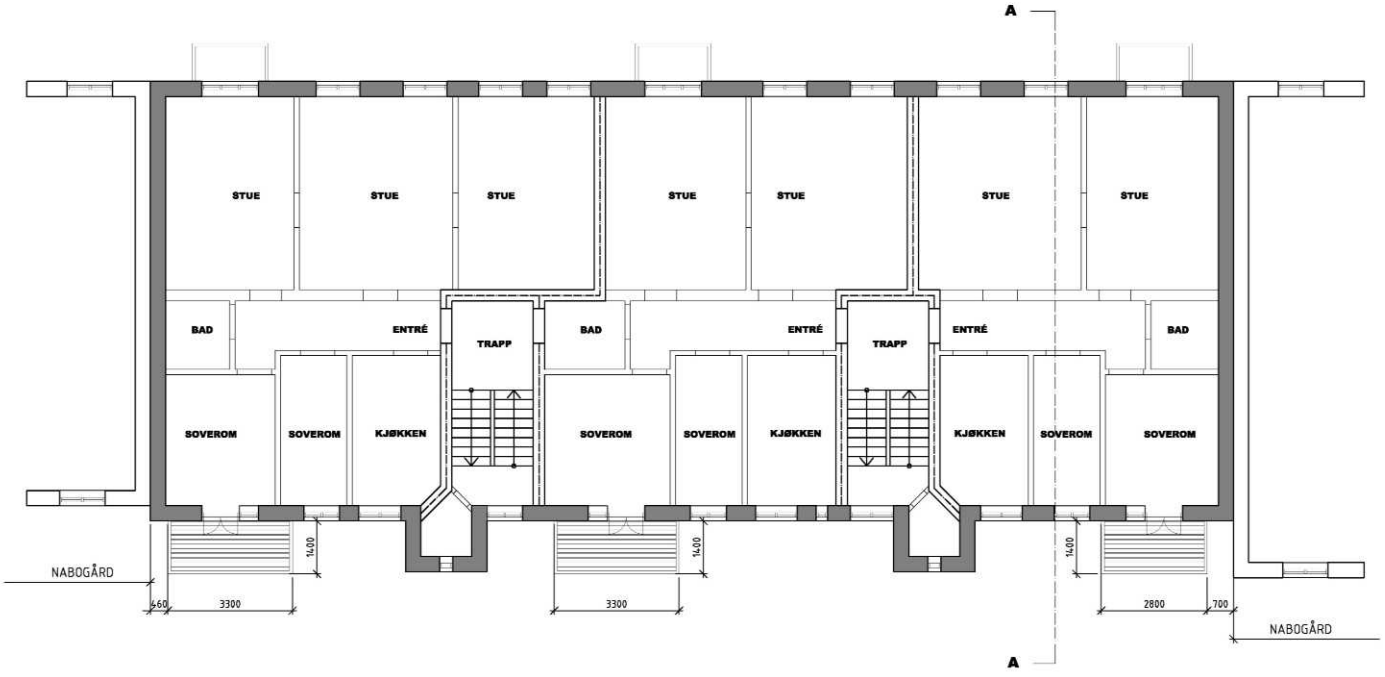
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2017 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Vidarsgate 20, V/Gunnar Fredriksen, Vidars gate 20, 0452 OSLO, gunnarfre@gmail.com



A	REVIDERING AV BALKONGER	20.06.2016	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	VIDARS GATE 20				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
02.06.2016	ALF	B-team FG	1:100	A	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1625-01					
Prosjektnivå	Godkjent for				
Byggesøknadstegninger					

Arkitektum as
Vidars Gate 20
Vidars Gate

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 217 Bnr.: 460 Fnr.: Snr.: 6

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:25.02.2026 kl. 12.07

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2977611-1/200 04.09.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1987/27434-3/105 05.05.1987	ERKLÆRING/AVTALE PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 20,000 MED PRIORITET

ETTER 90% AV VERDITAKST
TIL ENHVER TID AVHOLDT
AV TAKSTMANN
GODKJENT AV
FORSIKRINGSRÅDET
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/2977649-1/200
04.09.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 8 000 000
Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

2024/2252840-1/200
18.11.2024 21:00

** TRANSPORT

FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1899/900770-1/105 07.01.1899

BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
217 BNR: 460

GRUNNDATA

1987/27434-2/105 05.05.1987

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 6

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/1266
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
18 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

DAGBOKFØRT

05.MAJ 87 027434

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til: BYSKRIVEREN I OSLO

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Thomas Olsen	Øvre Slottsgt.14, Oslo 1	42 13 40

1. Eiendom	Gnr. 217	Bnr. 460	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver	Navn	Fødselsnummer / Foretaksnummer
	A/S Fjeldhammer Brug	1167154

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har giort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1266	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	57	20	21				41			
2	N	47	20	22				42			
3	B	40	20	23				43			
4	B	50	20	24				44			
5	B	30	20	25				45			
6	B	92	20	26				46			
7	B	88	20	27				47			
8	B	112	20	28				48			
9	B	92	20	29				49			
10	B	88	20	30				50			
11	B	112	20	31				51			
12	B	92	20	32				52			
13	B	88	20	33				53			
14	B	112	20	34				54			
15	B	41	20	35				55			
16	B	40	20	36				56			
17	B	42	20	37				57			
18	B	43	20	38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1266		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Vidars gate

7. Supplerende tekst

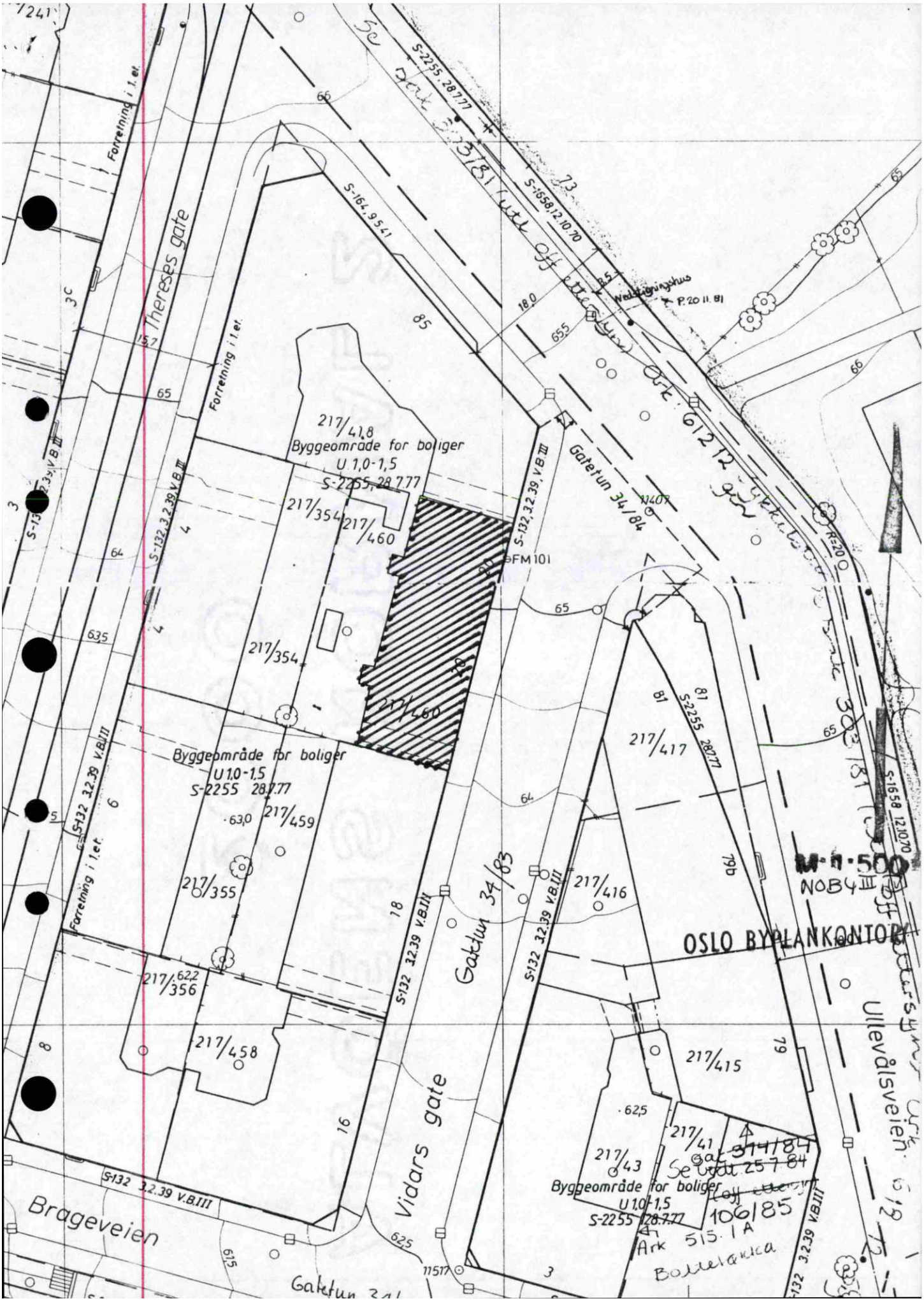
Sameiet Vidarsgate 20 skal ha panterett i hver enkelt seksjon med kr. 20.000,-. Panteretten står som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har prioritet etter 90 % av verditakst til enhver tid avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Dato 24.03.87

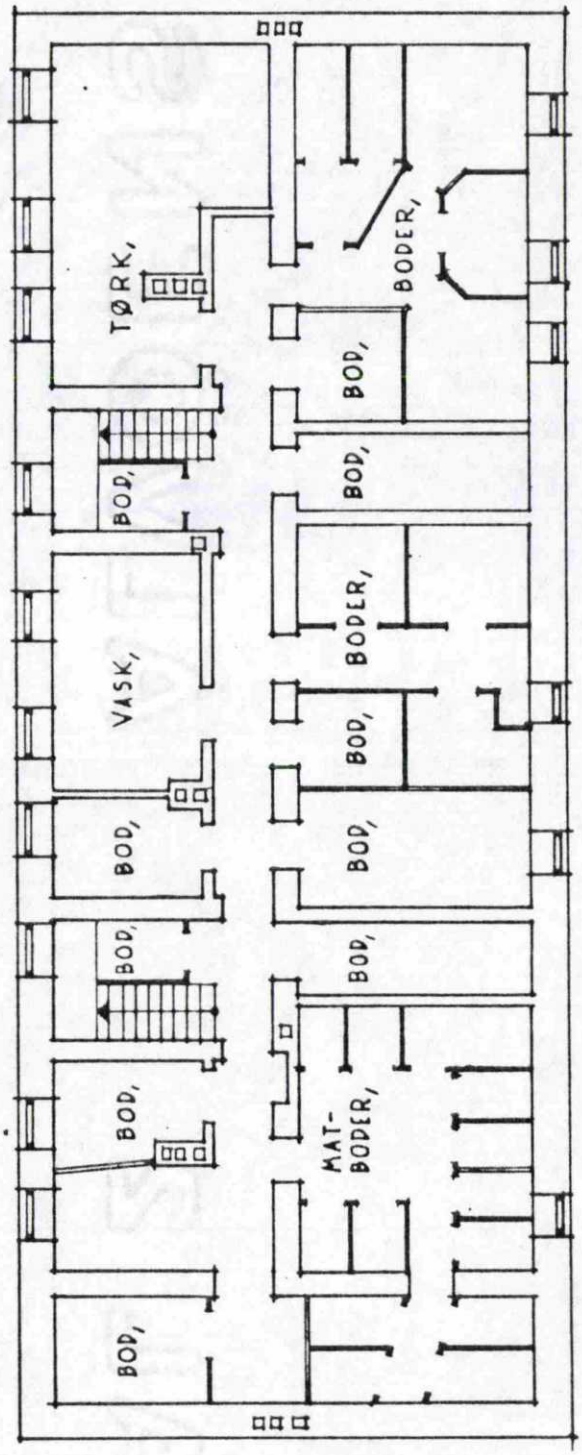
Sted Oslo Fjellhamar

Hjemmelshaver(ne)s underskrift A/S Fjeldhammer Brug

Tinglysingsstempel


Theresesgate
Forretning i 1. et.
S-132 32.39 V.B.III
S-2255 28.7.77
S-1658 12.10.70
S-164.9541
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255 28.7.77
217/418
217/354
217/460
217/459
217/355
217/356
217/458
217/417
217/416
217/415
217/43
Gatetun 34/84
Gatetun 34/83
Vidars gate
Brageveien
Ullevålsveien
Gatetun 34
Ark 515 I A
106/85
M 1:500
OSLO BYPLANKONTOR

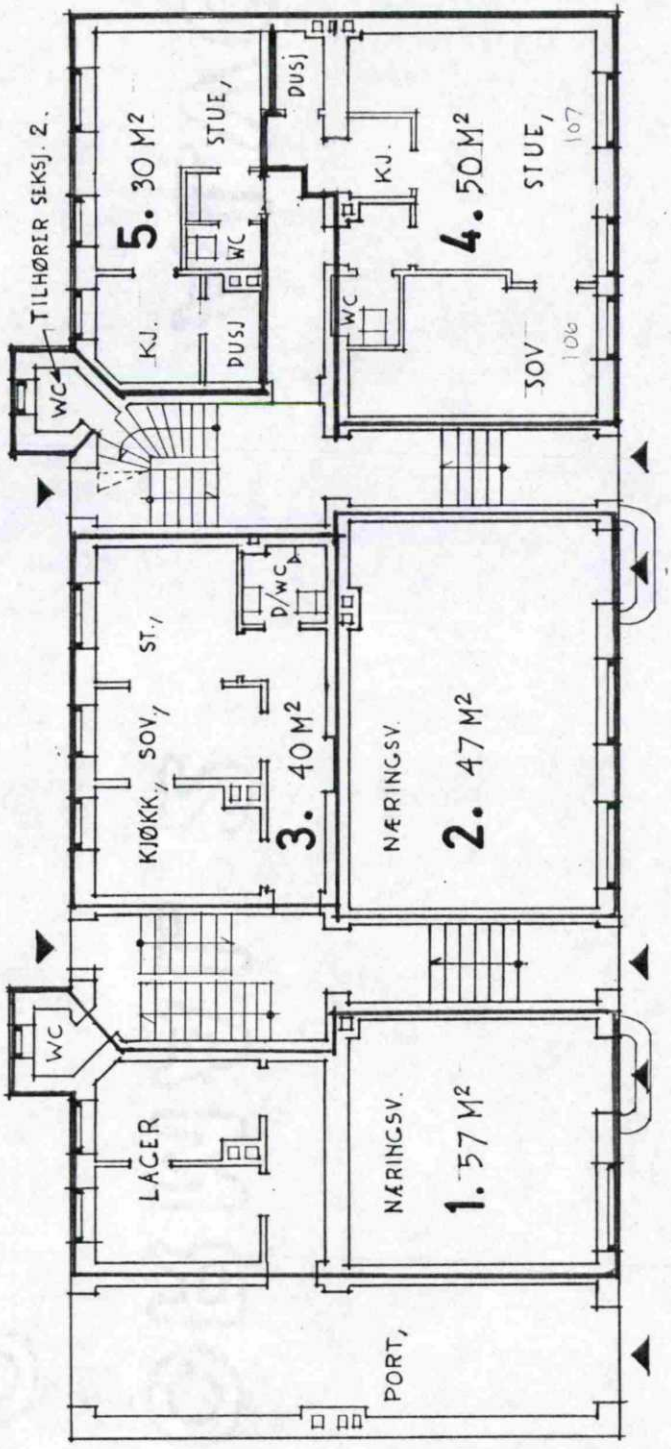
Side 1.



VIDARSGATE 20,
GNR. 217, BNR. 460,
PLAN KJELLER,

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M²

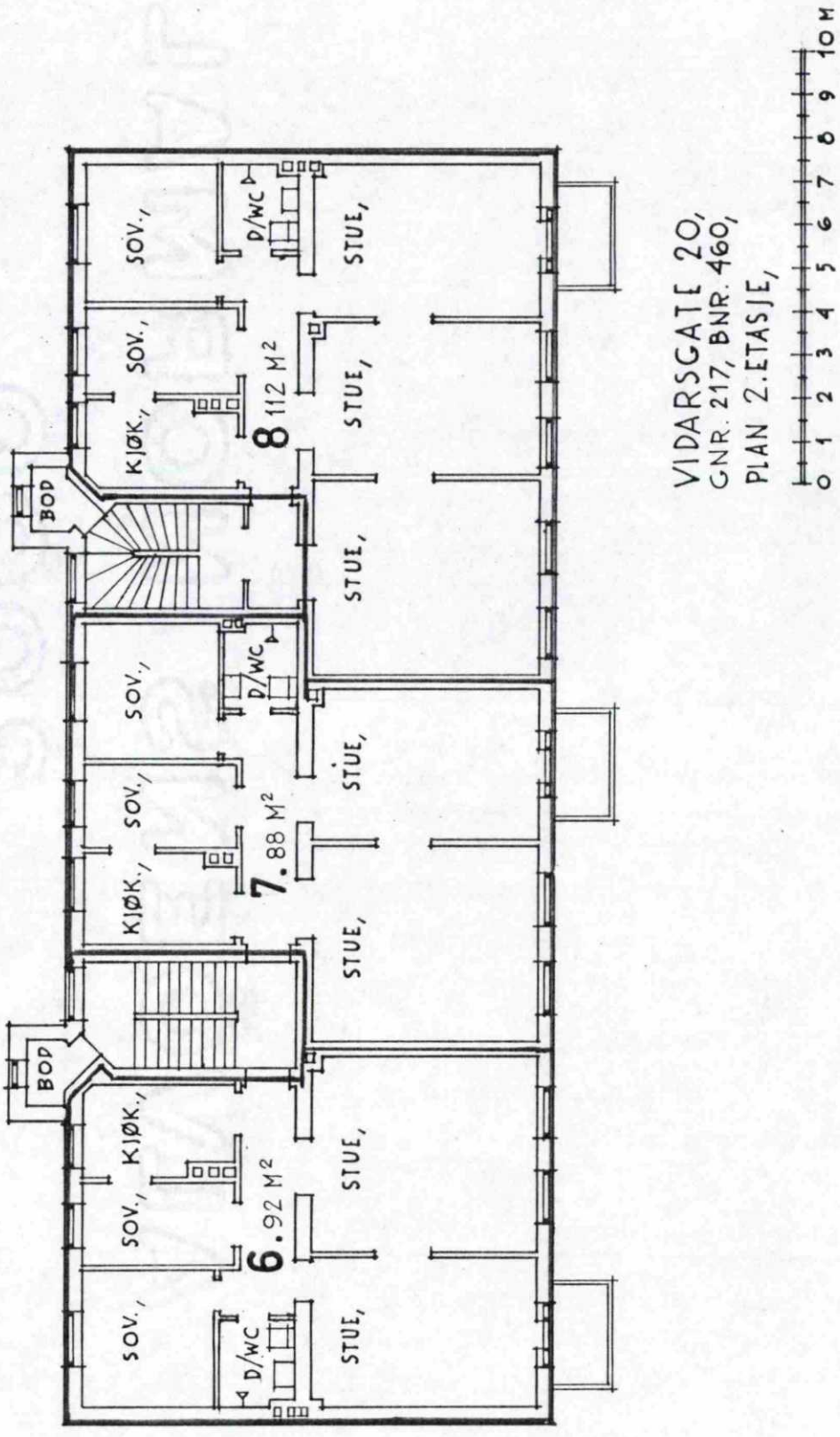
Side 2.



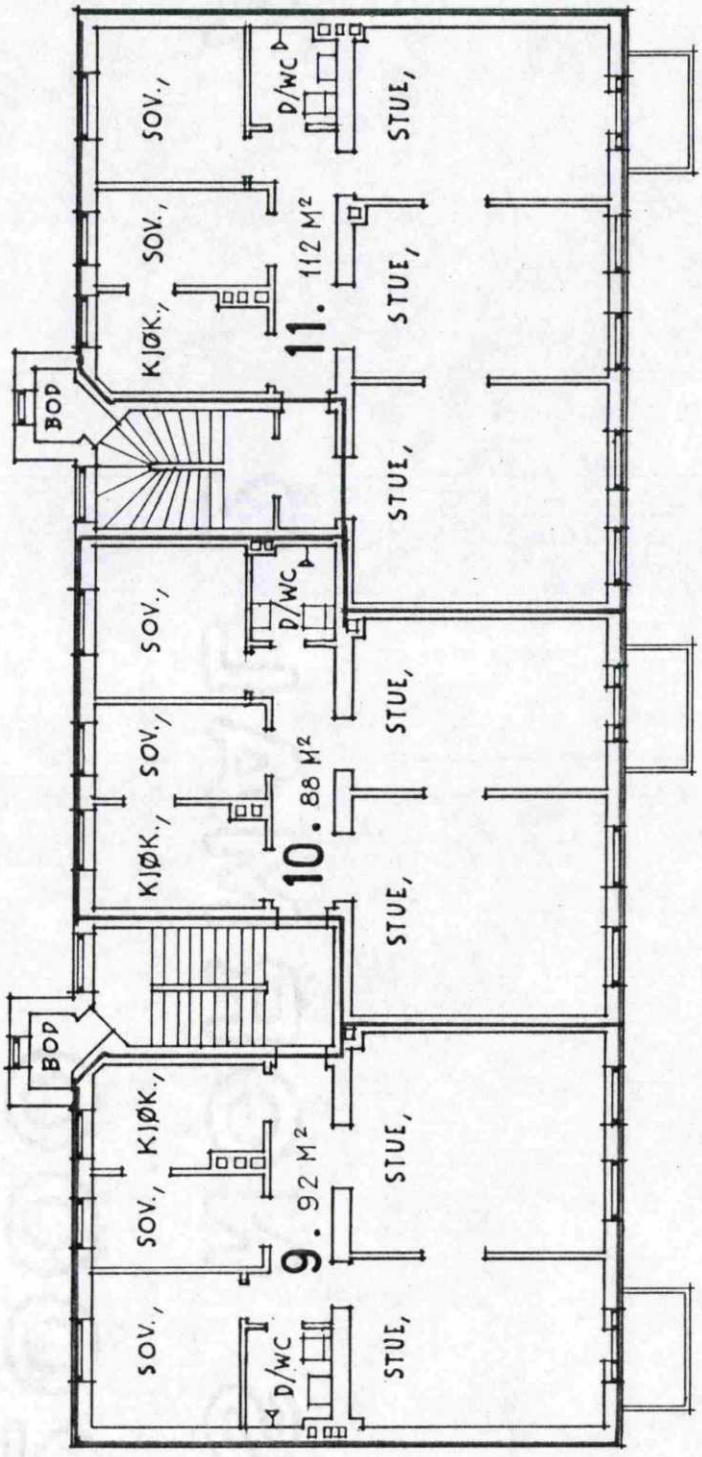
VIDARSGATE 20,
GNR. 217, BNR. 460,
PLAN 1. ETASJE,

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Side 3.


VIDARSGATE 20,
GNR. 217, BNR. 460,
PLAN 2. ETASJE,
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M
8 112 M²
7. 88 M²
6. 92 M²
SOV.,
KJØK.,
STUE,
D/WC
BOD

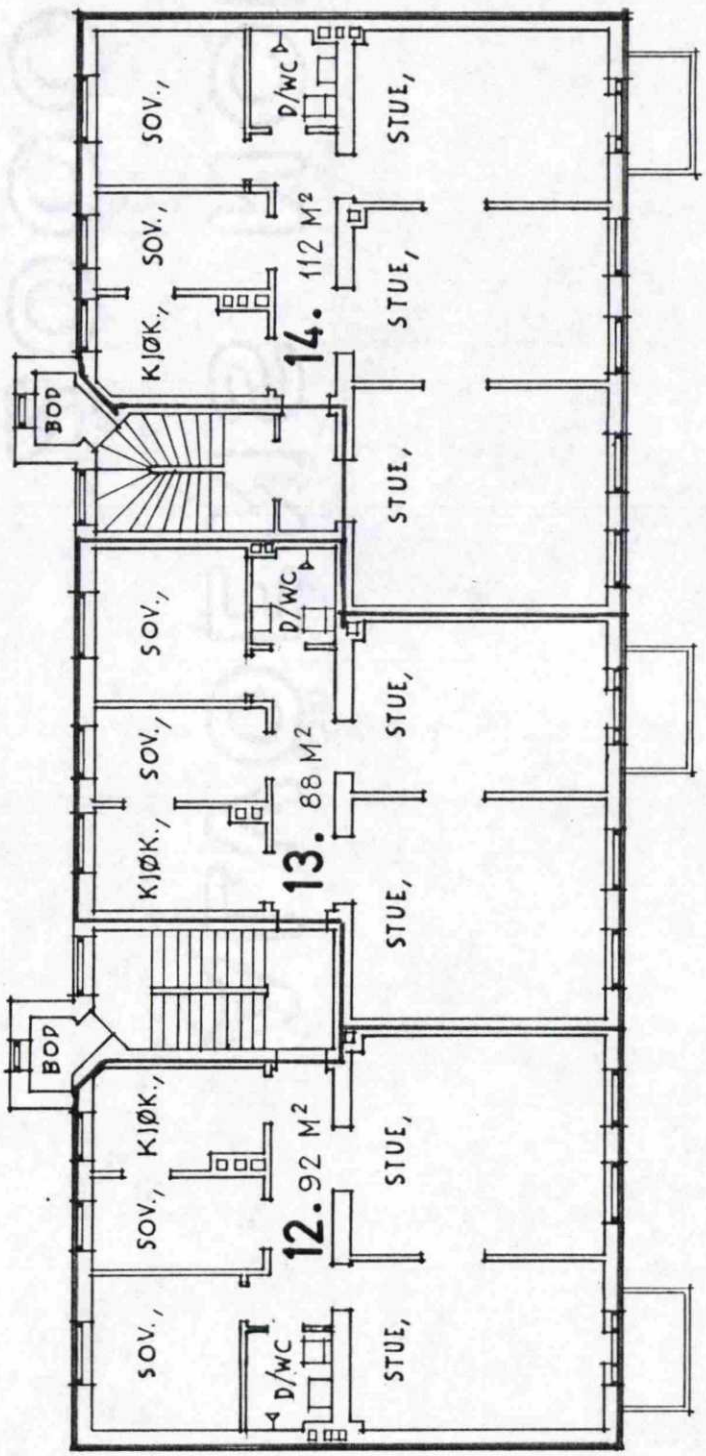
Side 4.



VIDARSGATE 20,
GNR. 217, BNR. 460,
PLAN 3. ETASJE,

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

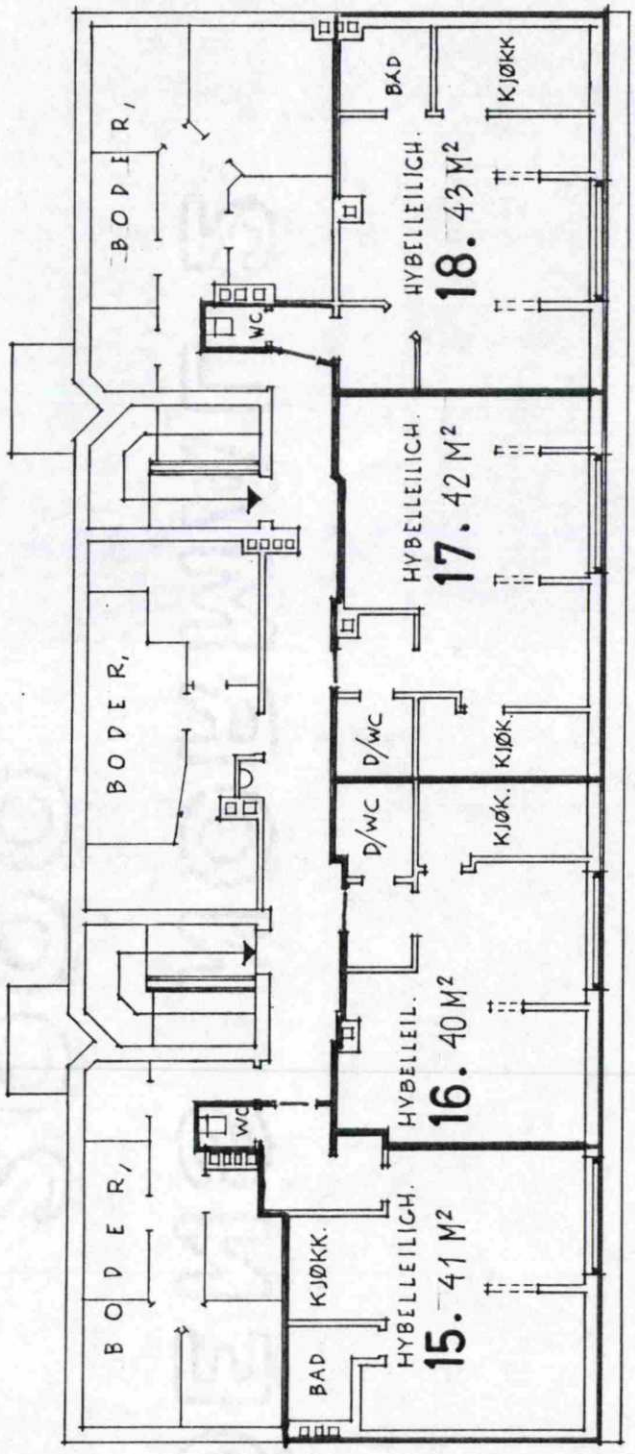
Side 5.



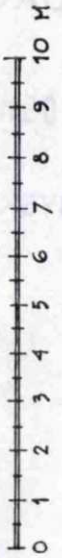
VIDARSGATE 20,
GNR. 217, BNR. 460,
PLAN 4. ETASJE,

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

Side 6.



VIDARSGATE 20,
GNR. 217, BNR. 460,
PLAN 5. ETASJE, LOFT,



DAGBOKFØRT

05.MAJ 87 027434

BYSKRIVEREN I OSLO

Skatteetaten

Dato
03.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 217 Bnr 460 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 946 308
Som sekundærbolig:	kr 7 785 232

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vidars gate 20A

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 230 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km	
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km	
Heltberg Bislett	11 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.1 km	
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.2 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km	

BARNEHAGER

Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km	
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	8 min 0.6 km	
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Joker Theresesgate	2 min
Joker Adamstuen	2 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	16 min
Boots apotek Bislett	6 min
Vinmonopolet Valkyrien	17 min

SPORT

Idioten balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	3 min
Fresh Fitness Ullevål	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

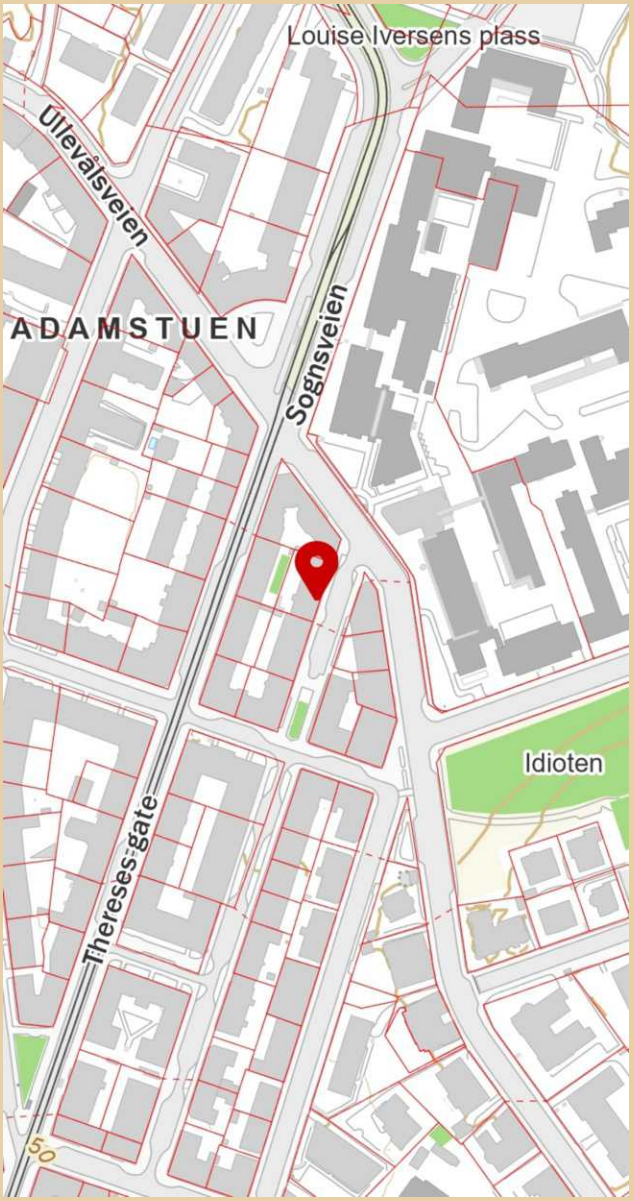
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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

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 20A, 0452 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 460, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
