PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

VIDARS GATE 10 C

Vedlegg

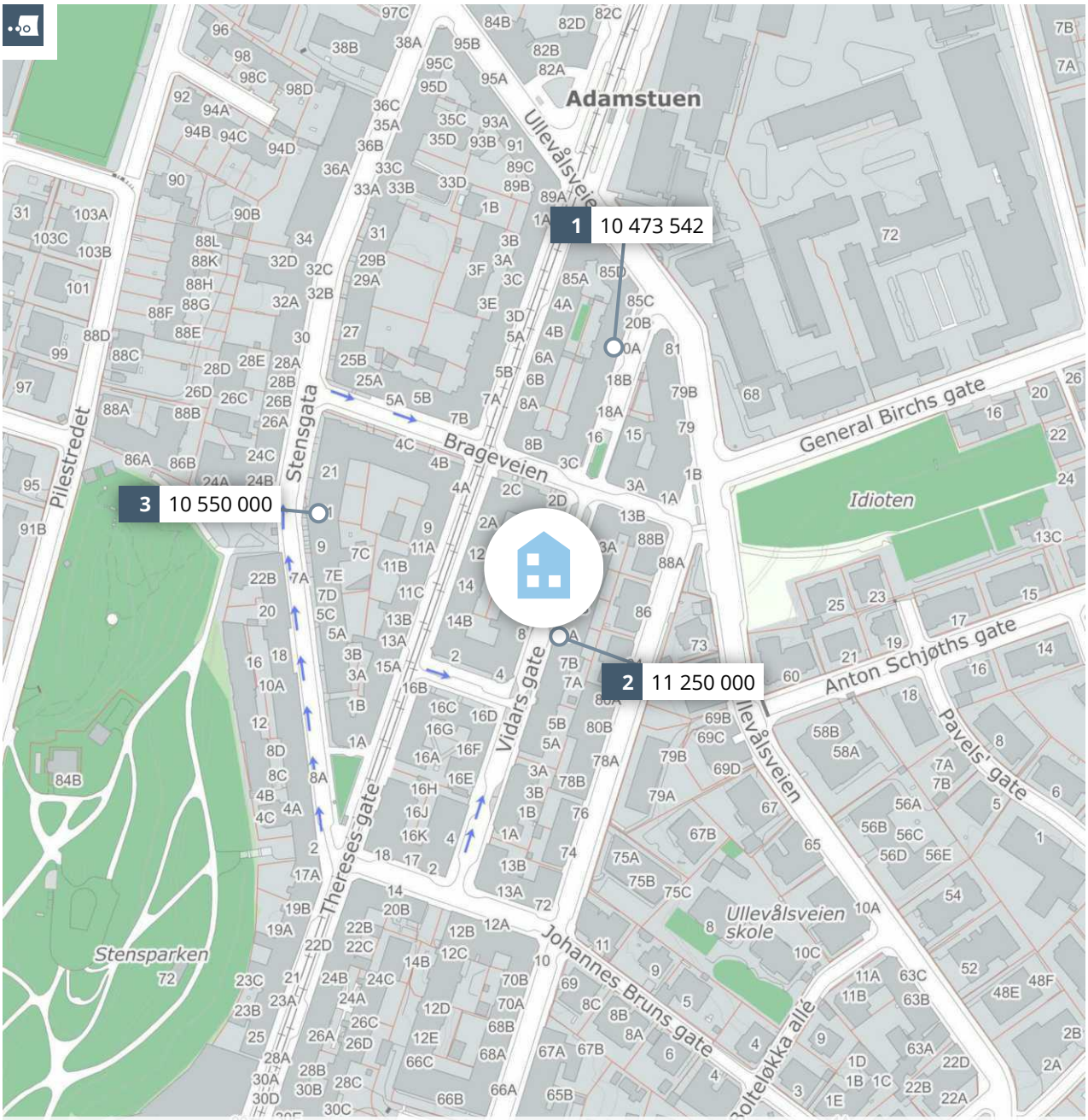
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

VIDARS GATE 10 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 25.08.2026

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 Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vidars gate 10 C, 0452 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 217 BNR 455 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 7

Verdivurdert til

9 390 000

93 094	9 483 094	112 894
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	5 782
Formue	33 936
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vidars gate 20 A 79 m² 1899		2. etg	3 sov	24.03.2026	9 750 000	**10 400 000**	73 542	10 473 542	**132 576**
2	Vidars gate 9 A 89 m² 1929		3. etg	3 sov	04.03.2026	10 700 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**126 404**
3	Stensgata 11 82 m² 1936		6. etg	2 sov	11.02.2026	10 250 000	**10 550 000**	0	10 550 000	**128 659**

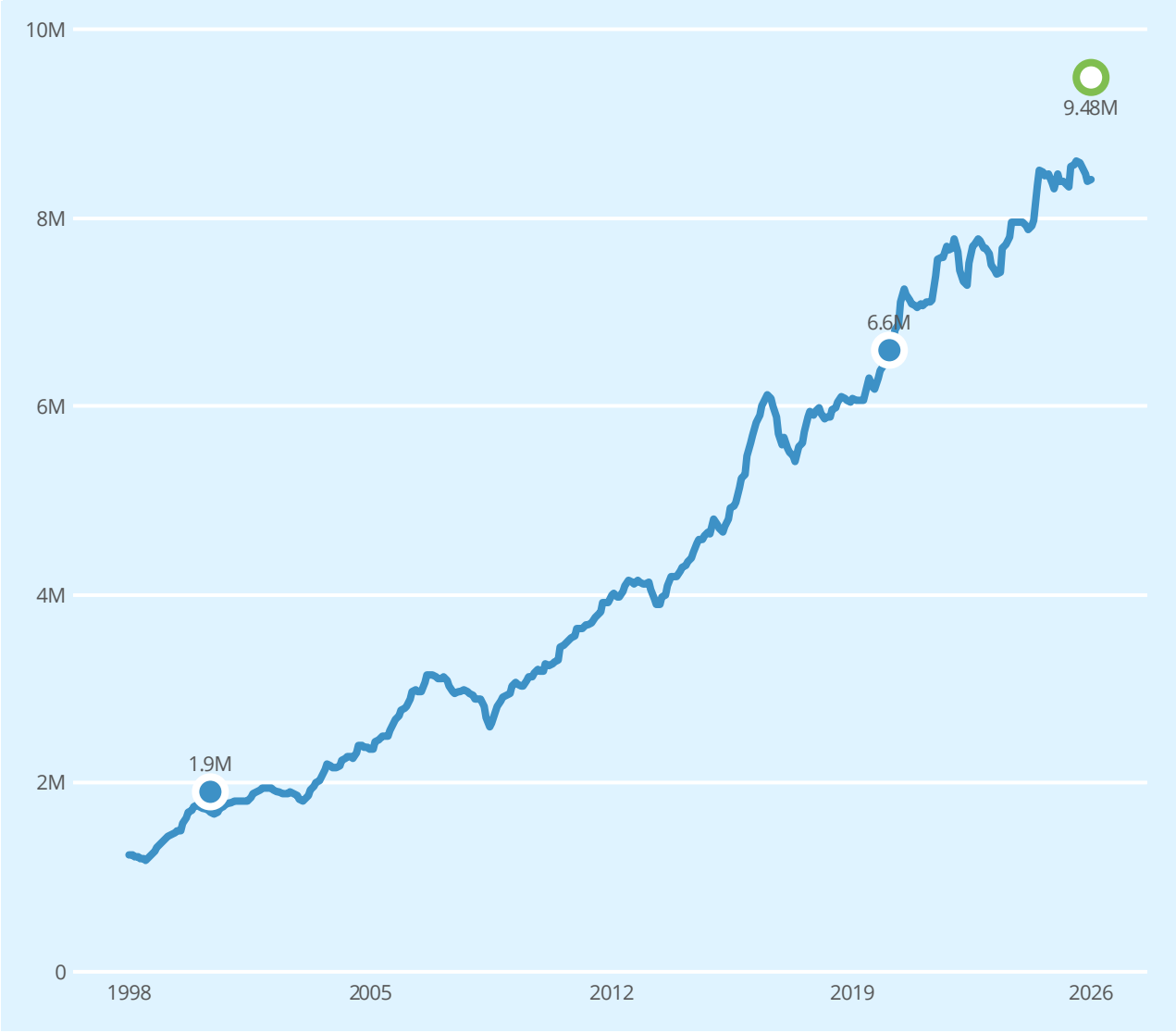
Vidars gate 10C:
- Toppleilighet
- 3 soverom
- Gjennomgående
- Peis
- Nytt kjøkken og bad

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2020	02.09.2020	01.12.2020	6 500 000	6 600 000	0	6 600 000	2
10.10.2000		10.10.2000	-	1 900 000	-	1 900 000	
23.03.1999		23.03.1999	-	600 000	-	600 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten er vesentlig oppgradert med nytt kjøkken og bad i 2025. Gjort om fra 3 til 4 roms, som er svært ettertraktet i område.

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

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 7 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

8.7M
8.4M
8 058 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

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

12
leiligheter solgt

7 025 000 Salgspris i snitt
7 012 000 Prisantydning i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 081 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

112 894 Vidars gate 10 C Totalpris 9 483 094
111 972 ST.HANSHAUGEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Vidars gate 10C, 0452 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 455, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1336 **Referansenummer:** IK3197

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1933. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
- Lektet ned tak i leiligheten. Utført av ufaglært.

2025:
- Bad ble pusset opp i sin helhet. Utført av Norsk Rørleggerservice AS.
- Nytt kjøkken.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner.

Bygård bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig forblendet med teglstein. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong og malte plater, innfelte downlights i kjøkken og stue. Vegger med malte plater og malt betong/mur. Gulv med laminat og høykants-parkett. Takhøyden i stuen og soverom ble målt til 2,6 m og 2,3 m på bad.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

- Det registeres løse staver på gulv ved kjøkken og slitasje ved entréen, samt uferdige overflater på vegger i entréen.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Oppkegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys. Kjøkkenplate på vegg over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med vedfyring og radiator. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

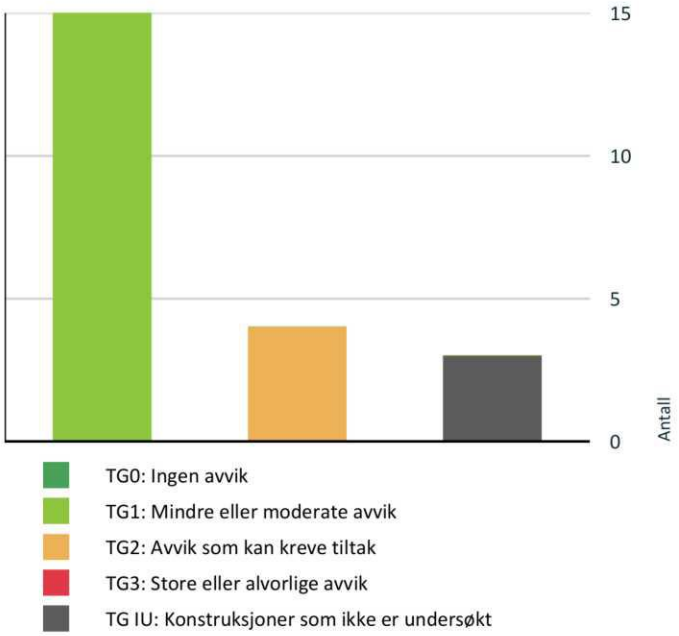
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig stue og kjøkken er i dag innredet som soverom. Kjøkken er etablert i tidligere hall/stue, og vegg mellom tidligere hall og stue er flyttet. I tillegg er kott i entré og på soverom fjernet slik at arealet i dag inngår i tilstøtende rom. Det foreligger ikke dokumentasjon på ferdigmelding/ferdigattest eller kommunal godkjenning for riving og flytting av vegg mellom hall og stue. Det er derfor usikkert om utførte endringer er omsøkt og godkjent etter gjeldende regelverk.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1933

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vindu i stue

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass, prod. 2012.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes utskiftning av vinduer eller glass etter hvert som punktering eller andre skader oppstår.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for punktering av isolerglass, redusert isolasjonsevne, og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags glass, prod. 2012. Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner.

- Det registeres noe slitte terrassebord. Terrassebordene bør vaskes og behandles.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i mur, utvendig forblendet med teglstein. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malt betong og malte plater, innfelte downlights i kjøkken og stue. Vegger med malte plater og malt betong/mur. Gulv med laminat og høykants-parkett. Takhøyden i stuen og soverom ble målt til 2,6 m og 2,3 m på bad.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

- Det registeres løse staver på gulv ved kjøkken og slitasje ved entréen, samt uferdige overflater på vegger i entréen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stuen. Mursteinpipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre tredører med omramming.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdører har synlig slitasje med merker og bruksspor på overflater. Forholdet vurderes å være relatert til alder og normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting eller overflatebehandling kan påregnes over tid.

TG 1 Dør til bad

Beskrivelse

Innerdør med omramming.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedfyring og radiator. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Oppkegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det opplyses i dokument fra utførende (Norsk Rørleggerservice AS) at det er smurt membran på vegger og brukt sveisemembran/toppmembran på gulv. Plastsluk.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

- Det registeres skjolder på gulv som kan indikere lekkasje fra innbygd sisterne. Det var ingen aktiv lekkasje på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

- Det er ikke mottatt husordensregler eller annen dokumentasjon som avklarer om elektrisk styrt vifte på bad er tillatt installert i bygget.



5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys. Kjøkkenplate på vegg over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen for å oppnå bedre luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og luktproblemer.

Det må avklares med borettslaget/sameiet om det er tillatt å koble mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen, da dette ofte ikke er godkjent.

Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at fett, lukt og fukt ikke fjernes like effektivt, noe som kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for skader på kjøkken og omkringliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert i himlingen på badet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mangelfull ventilasjon på soverommene.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Sikringsskap er plasser i gangen rett utenfor leiligheten.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ukjent om hele det elektriske anlegget er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Det beskriver følgende:

Rehab bad:
- Vifte med bryter

Tilstandsrapport

- Varmekabel med termostat
- Lyspunkt speil med bryter
- Stikk vaskemaskin
- 2 stk stikk servant
- Ny kurs vaskemaskin
- Ny kurs bad
- 4 stk downlights med dimmer (kunde har spots)

Rehab kjøkken:
- 3stk nye kurser 15A
- 1stk ny kurs 25A
- 6stk nye stikk forbruk og hvitevarer
- Komfyrvakt
- Lyspunkt overskap

Hva tidligere eiere har gjort er ukjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden ble målt til 1,01 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

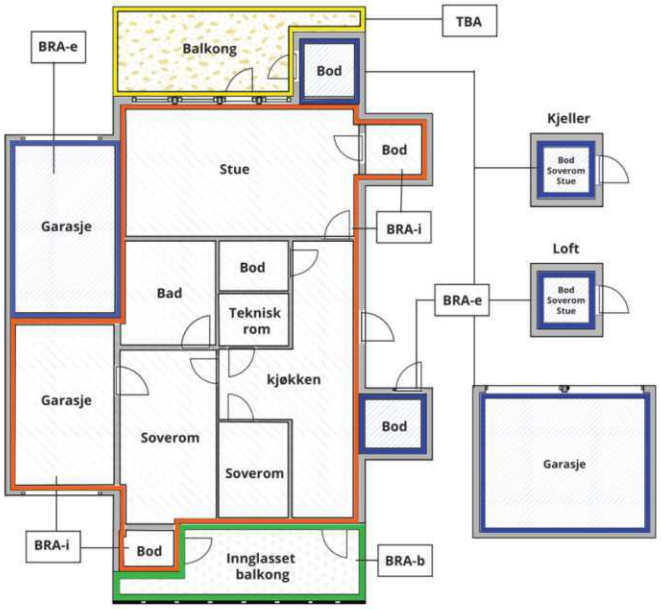
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						7	7
5. etasje	84			84	4		84
Kjeller		3		3			3
SUM	**84**	**3**			**4**	**7**	**94**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
5. etasje	Entré, 3 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 7 m².
- En kjellerbod på ca. 3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig stue og kjøkken er i dag innredet som soverom. Kjøkken er etablert i tidligere hall/stue, og vegg mellom tidligere hall og stue er flyttet. I tillegg er kott i entré og på soverom fjernet slik at arealet i dag inngår i tilstøtende rom.
Det foreligger ikke dokumentasjon på ferdigmelding/ferdigattest eller kommunal godkjenning for riving og flytting av vegg mellom hall og stue. Det er derfor usikkert om utførte endringer er omsøkt og godkjent etter gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Christoffer Rikvold	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	455		31	1137.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vidars gate 10C, 0452 Oslo

Hjemmelshaver
Christoffer Rikvold

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Vidarsgate 10	79 / 2233	991248374

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest balkonger			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
3D-skan Romly			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	
3	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

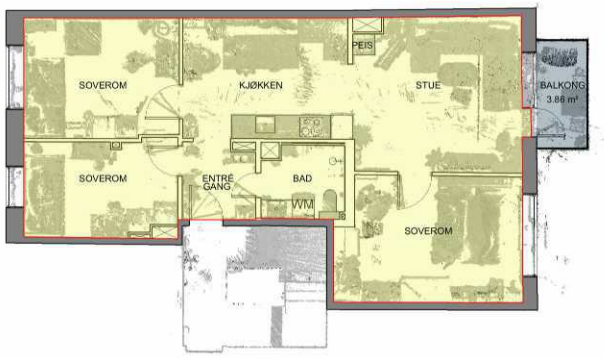
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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



83,51 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

3,86 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
5	Q126031385	1 : 100	Vidars gate 10C

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	09.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260036

Selger 1 navn
Christoffer Rikvold

Gateadresse
Vidars gate 10 C

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: 8

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: 154260036

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full renovasjon av bad. Rivet helt ned til stenderverk og bygget opp igjen.
Arbeid utført av	Norsk Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, totalrenovering.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad, samt opplegg med waterguard til kjøkken.
Arbeid utført av	Norsk rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Så en sølvkre på badet en gang før jeg totalrenoverte.

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	La opp ganske mange nye kurser osv når badet ble totalrenovert, og nytt elektrisk til nytt kjøkken. Arbeidet ble utført av Rett elektro AS med Norsk rørservice AS som entreprenør.
Arbeid utført av	Norsk rørservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260036

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lektet ned tak i leiligheten i 2020 og la inn spotter.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble byttet tak på hele borretslaget i 2024/25.

Arbeid utført av: Usikker

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260036

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Rikvold	9d3a2d0e32f1c7e0c19db ba3d8f36b3e0c24ef52	24.08.2026 12:50:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260036

- 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

Boligopplysninger:

Sameiet Vidarsgate 10		**Vår ref.:**	333/31	**Fødselsdato eier:**	22.09.1989
Vidars Gate 10 C		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0452 OSLO		**Eiere:**	Christoffer Rikvold		
Organisasjonsnr:	991 248 374	**Seksjonsnr:**	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 540**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	731
	Felleskostnader	5 809

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	91 997	Gjeld siste årsoppg.:	93 536
Klient ajourf. lån:	2 600 387,75	Klient gj. s. årsoppg.:	2 643 873

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368309846, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.08.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 211

Saldo per 25.08.2026: 2 600 388

Andel av saldo: 91 998

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 29.02.2044)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Tonje Nordrum
Adresse:	Vidars Gate 10 A
Postnr/-sted:	0452 OSLO
E-post:	styret@vidarsgate10.no
Webside:	http://www.vidarsgate10.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	93 536	Andre inntekter:	2 269
Annen formue:	33 936	Utgifter:	6 664		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1933		
Gårds/bruksnr:	217/455 - seksjon:31		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1140

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82795340

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1933	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0502
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Sameiet Vidarsgate 10	**Vår ref.:**	333/31	**Fødselsdato eier:**	22.09.1989
Vidars Gate 10 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0452 OSLO	**Eiere:**	Christoffer Rikvold		
Organisasjonsnr: 991 248 374				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	333-010

Fasiliteter:

FORSIKRING
Innmelding av skadesaker til Gjensidige: Døgnbemannet alarmtelefon 03100. Se forøvrig sameiets hjemmeside for ytterligere opplysninger og alternative innmeldinger av skade: www.vidarsgate10.no.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Sameiets vaktmester har sluttet i august 2022. Oppgavene vaktmesteren hadde var hovedsaklig knyttet til tilsyn av gården og tilrettelegging for dugnader. Styret har selv ivaretatt disse arbeidsoppgavene samt at det ble på årsmøte våren 2024 opprettet en dugnadsgruppe.

Fra høste 2025 har styret hatt gull avtale med VVS Gruppen for fjernvarmeannlegget. Denne avtalen inkluderer at VVS gruppen har ansvar for:

- Årlig teknisk kontroll med vedlikehold av fjernvarmeanlegg.
- Stenging av varmeanlegg i mai og oppstart i september
- 24/7 beredskap ved lekkasjer.
-Rørleggermester-support til styret
-Oppfølging og dokumentasjon av anlegget

Det ble gjennomført dugnader både på vår og høst.

Vi er alle ansvarlige for å måke/strø utenfor inngangsdørene. Spade, kost og singel står i søppelrommet.

Det er viktig at alle lufter radiatorene når fjernevarmen settes igang på høsten.

Sameiet har avtale med BCC Drift AS som renholdstjeneste.

Bredbånd, kabel-tv
Sameiet Vidars gate 10 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Denne er nå sagt opp, og vi starter opp med GlobalConnect i sommer (juni/juli).

VASKERI
Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

NØKLER
Ekstranøkler til inngangsdør og leilighet kan bestilles hos styret skriftlig av seksjonseier. Det samme gjelder navneskilt til port-telefon og postkasser. Ved nøkkelbestiling oppgis: Navn på sameier, oppgang, etasje og side (høyre, venstre) og begge nummer som står på nøkkel.Seksjonseier betaler for nøkkel bestillinger.Boretslaget har systemnøkkel, der de fleste har samme nøkkel til døren nede og egen inngang. Et par leielgheter har egen nøkkel oppe, men de på likevel ha systemnøkkel for å komme inn i bygg og alle fellesdører.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

PLANER
Det er utarbeidet langsiktig vedlikeholdsplan. Det planlegges rørfornying som vil kreve låneopptak.

Nøkler, skilt
Nøkler til inngangsdør og fellesdører bestilles med mail til styret.

Husk å oppgi følgene informasjon

Navn på eier:
Nummer på nøkkel:
Oppgang, etasje og Høyre/Venstre:
Hentes og betales av :

Skilt til postkasser bestilles på posten.no

Skilt til ringeklokke skiftes ved vår og høst dugnad. Seksjonseier melder inn hva som skal stå på ringeklokken. Skriv hva som står på klokken i dag, samt oppgang til styret@vidarsgate10.no innen 1. april eller 1. oktober

Boligopplysninger:

Sameiet Vidarsgate 10	**Vår ref.:**	333/31	**Fødselsdato eier:**	22.09.1989
Vidars Gate 10 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0452 OSLO	**Eiere:**	Christoffer Rikvold		
Organisasjonsnr: 991 248 374				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

UTLEIE
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

RADIATORER
Det er viktig at alle lufter når fjernevarmen settes igang på høsten.

Annen informasjon:

Sameiet Vidarsgate 10

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 24.03.2026, kl 17:00

Sted: I vaskekjeller, Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@vidarsgate10.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Vidarsgate 10 tirsdag 24.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/36324058446387?p=Zja9lgAD0bApENYGqG

Møte-ID: 363 240 584 463 87

Passord: yf9U8S3F

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Vidarsgate 10

Tirsdag 24.03.2026, kl 17:00
I vaskekjeller, Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Vidarsgate 10

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Det var et underskudd på 296.503 kr i regskapet for 2025. Dette underskuddet foreslår styret at dekkes inn av tidligere års opptjente egenkapital.

Forslag til vedtak: Underskuddet på 296.503 kr dekkes inn av tidligere års opptjente egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

På årsmøte 2024 ble det vedtatt at honorare til styret økes med 5% i året.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 99 225,-

4. Orientering fra styret om styrets arbeid i 2025

Styret har siden sist årsmøte hatt 11 styremøter og håndtert 50 saker. Her følger en orientering om dette arbeidet.

Informasjonsflyt: Informasjon fra styret kommer på e-post. Ofte legger vi også ut informasjonen på facebookgruppen, hjemmesiden og/eller henger opp lapper. Eiere er ansvarlige for å videreformidle til leietakere. Styret nås per e-post og svarer innen en uke, er det akutt finnes telefonnr på hjemmesiden.

Vedlikeholdsplan: Styret har jobbet for å legge en langsiktig plan for sameiet. Vi har skaffet oss en oversikt over dagens tilstand og vedlikeholdsbehovene gjennom egne observasjoner, innmeldte observasjoner fra seksjonseiere, vedlikeholdshistorikk og tilstandsrapport fra Utne Prosjekt. Tilstandsrapporten viser flere vedlikeholdsbehov, da spesielt knyttet til drenering og fukt. I tilstandsrapporten pekes det også på mulige tette soilrør. Dette anser styret som viktig å gjøre noe mer, før rørene kollapser.

Tak: Det har vært et stort prosjekt å rehabilitere taket. Styret har lagt ned mye arbeid i å følge opp jobben som ble utført av Norges Blikk og Tak. Selskapet har flere ganger vært tilbake siden arbeidet ble avsluttet for å utbedre mangler ved arbeidet oppdaget av styret og beboere. Styret har ikke avsluttet kontakten med Norges Blikk og Tak.

Bakgård: Oppgradering av bakgården er i gang. Det er bygget ny platting på dugnad. Det gjenstår noe arbeid med den. Det planlegges å kjøpe inn nye utemøbler, trampoline og sandkasse.

Fjernvarme: Styret inngikk en avtale med VVS Gruppen på fjernvarmeanlegget. De gjennomfører årlige tekniske kontroller, stenger og åpner varmeanlegget i mai og september, har 24/7 beredskap ved lekkasjer, rørlegger-support til styret og har oppfølging og fører dokumentasjon av anlegget.

Boder: Styret oppdaget at en seksjon har betalt leie for sin bod siden 2013. Seksjonseieren er tilbakebetalt 3 års leie med en rente på 5% og leieavtalen er avsluttet. Etter rådføring med advokat Paal Haugaard, ser vi det hensiktsmessig å tydeliggjøre i vedtektene at hver seksjonseier disponerer to boder hver, en i kjeller og en på loft.

Stoppekraner: Det er jobbet med å få en oversikt over stoppekranene i sameiet. Hovedstoppekran er i bod i gangen mellom oppgang A og søppelrom. Det er montert nøkkelboks på utsiden av bod, med en kode som kan fås av styret ved behov.

Fuktskade: Det er oppdaget en fuktskade i leilighet i A oppgang. Fukten kommer fra yttervegg. Det har vært to runder med blikkenslager som har reparert beslag mellom nabogård og Vidars gate 10, og vi tror at årsaken til fuktskaden er funnet og utbedret.

Det er en fuktskade ved 3.etg i A oppgang på yttervegg mot bakgård. Denne planlagt å utbedres.

Økonomi: Felleskostnadene økes 01.04.26 med 15%. Det er for å dekke de økende kostnadene på kommunale avgifter og vedlikehold. Etter utbedringer på varmeanlegget har vi hatt noe lavere avgifter på varme med mer effektivt anlegg og stengt anlegg på sommeren. Det er også byttet internettleverandør.

Beboermøte: Styret holder beboermøtc rett etter årsmøte. Der oppfordrer vi alle eiere og leietakere til å delta. Der skal vi gå gjennom husordensregler, dugnad, røyking, radiatorer, vaskekjeller, heis og evt andre saker det er et ønske at vi snakker sammen om utenfor årsmøtet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtekters § 2-6

På bakgrunn av at en seksjonseier siden 2013 har betalt urettmessig bodleie, har sameiet innhentet en uttalelse fra advokat Paal Haugaard og fått en juridisk vurdering av saken. Med grunnlag i denne vurderingen ønsker styret å endre vedtektenes § 2-6.

Forslag til vedtak: § 2-6 endres til:

> Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver seksjon disponerer to boder, en i kjeller og en på loft. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.
>
> Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller

unødvendig måte.

5.2 Forslag om å gi styret fullmakt til låneopptak til rørfornyelse.

Tilstandsrapporten og vedlikeholdshistorikken tilsier at rørene i sameiet har behov for vedlikehold. Styret ber om fullmakt til å ta å gjøre et låneopptak for dette. Se vedlagt informasjon.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 2,5 millioner for rørfornyelse.

5.3 Etablering av IN-ordning for fellesgjeld

Bakgrunn

Sameiet har i dag fellesgjeld knyttet til rehabilitering av tak. En IN-ordning vil gi beboere som ønsker muligheten til å betale ned sin andel av denne fellesgjelden, enten hele eller delvis, for å redusere felleskostnader.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Tonje Nordrum (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Eilev Haukaas (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Charlotte Carlsdatter Maartmann-Moe

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ingrid Bang-Olsen (stiller til gjenvalg)

6.4 Valg av valgkomité

Annar Vikhammer
Margerete Aaby

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.03.2026

Styret i Sameiet Vidarsgate 10

Styreleder, Tonje Nordrum
Styremedlem, Eilev Haukaas
Styremedlem, Charlotte Carlsdatter Maartmann-Moe
Varamedlem, Ingrid Bang-Olsen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Vidarsgate 10

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tonje Nordrum
Styremedlem, Charlotte Carlsdatter Maartmann-Moe
Styremedlem, Eilev Haukaas
Varamedlem, Ingrid Bang-Olsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@vidarsgate10.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Vidarsgate 10

Sameiet Vidarsgate 10 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991248374. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 31 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiets vaktmester har sluttet i august 2022. Oppgavene vaktmesteren hadde var hovedsaklig knyttet til tilsyn av gården og tilrettelegging for dugnader. Styret har selv ivaretatt disse arbeidsoppgavene samt at det ble på årsmøte våren 2024 opprettet en **dugnadsgruppe.**

Fra høste 2025 har styret hatt gull avtale med **VVS Gruppen for fjernvarmeannlegget** . Denne avtalen inkluderer at VVS gruppen har ansvar for:

- Årlig teknisk kontroll med vedlikehold av fjernvarmeanlegg.
- Stenging av varmeanlegg i mai og oppstart i september
- 24/7 beredskap ved lekkasjer.
-Rørleggermester-support til styret
-Oppfølging og dokumentasjon av anlegget

Det ble gjennomført dugnader både på vår og høst.

Vi er alle ansvarlige for å måke/strø utenfor inngangsdørene. Spade, kost og singel står i søppelrommet.

Det er viktig at alle lufter radiatorene når fjernevarmen settes igang på høsten.

Sameiet har avtale med **BCC Drift AS som renholdstjeneste.**

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Vidars gate 10 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Denne er nå sagt opp, og vi starter opp med GlobalConnect i sommer (juni/juli).

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og fellesdører bestilles med mail til styret.

Husk å oppgi følgene informasjon

Navn på eier:
Nummer på nøkkel:
Oppgang, etasje og Høyre/Venstre:
Hentes og betales av :

Skilt til postkasser bestilles på posten.no

Skilt til ringeklokke skiftes ved vår og høst dugnad. Seksjonseier melder inn hva som skal stå på ringeklokken. Skriv hva som står på klokken i dag, samt oppgang til styret@vidarsgate10.no innen 1. april eller 1. oktober

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er seksjonseierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold. Brannslukkere i fellesarealer vendes ved høstdugnad.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Vidarsgate 10, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det er gjort service og klokketest av brannsentralen, samt evakueringsøvelse
- Det gjøres jevnlige vernerunder
- Det er skrevet en tilstandsrapport av bygget.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Vidarsgate 10 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82795340.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført 3 overdragelser.

Rehabilitering og større vedlikehold

2025:

Det blir bygget ny platting i bakgård - ferdigstilles vår 2026

Beskjæring av stort alm tre i bakgård.

Inngikk avtale med VVS Gruppen for service på fjernvarmeannlegg. Anlegget har skifte blandeventil, det er montert partikkelfilter og skiftet sikkerhetsventil for radiatoranlegg.

VVS Gruppen har også ansvar fremover for å stenge og åpne anlegget i sesongoverganger.

Byttet taklys i vaskekjeller.

Oppfølging og utbedring av lekkasjer i tak.

Utbedring av beslag mellom vårt bygg og nabobygg.

2024: Taket har blitt rehabilitert i 2024.
skiftet dørpumpe på ytterdør i C oppgangen.

Tidligere år:

2023:Styret har fortsatt utredingen og oppussing av taket.

2022: Styret har utredet og planlagt oppussing av taket. I oktober ble firmaet NRC Gravco engasjert for å kontroll av bunnledning og uttrekk. Rapporten konkluderer med at det generelt er "dårlige skjøter hele veien etter materialendring" og de anbefaler "mekanisk rens og utbedring" av bunnledningen. 16. november gjennomførte firmaet Power Clean en befaring av ventilasjon og avløp i to av oppgangene.

2021: Pga Corona, så har det vært gjort lite vedlikehold i 2021, men det planlegges for oppussing av tak og bakgård.

Oppgang C har fått nytt calling anlegg

2020: Pga Corona, så har det vært gjort lite vedlikehold i 2020, men det planlegges for oppussing av tak og bakgård.

2019: Muren på forsiden er malt. Pusset opp vaskekjeller, malt veggen, og lagt nytt belegg på gulvet og satt inn ny vask. Denne vasken skal også fungere som utekjøkken. Vi har startet å rehabilitere bakgården, og bla tatt opp alle plantene langs veggen. Det store treet i bakgården har fått en god trimming kronen. Vi har vedlikehold av de store slukene i vaskekjeller og det i blomsterbedet bak. (Dette er for å stå rustet til flom)

2018: Ingen gjennomførte vedlikehold

2017: Ny tørketrommel ble montert i vaskeri

2016: Ny tofløyet ytterdør med vinduer ble montert i søppelrom.

Ny Electrolux vaskemaskin ble montert i vaskeri.

Fem nye balkonger ble oppført på byggets gatefasade.

2015: Nytt callinganlegg i oppgang B, inkludert nye dørtelefoner i hver av oppgangens leiligheter. Sikringsskapene til samtlige seksjoner har blitt reparert slik at de kan lukkes.

2014: Inngangsdørene i hver oppgang ble pusset opp. (Slipt, oljet og påsatt sparkeplater). Låssystemet i hele bygget ble byttet ut. Alle låser/sylindere på fellesareal, samt de seksjoner som ønsket, er byttet. De seksjoner som senere ønsker å bytte lås har en ledig plass i systemet.

Gitter rundt fjernvarmeanlegget ble satt opp.

Vedlikeholdsspyling av soilrør på kjøkken og bad ble gjennomført.

2013: Det ble montert 16 balkonger på byggets gatefasade. Plan- og bygningsetaten (PBE) har utstedt ferdigattest datert 27. juni 2013. Byggets tre trapperom ble pusset opp.

Kabel-tv-anlegget ble oppgradert fra analoge til digitale tjenester.

Isolering av vannrør i kjeller.

Nytt callinganlegg i oppgang A, inkludert nye dørtelefoner i hver av oppgangens leiligheter.

Ettersyn og vedlikehold av tak, bl.a. slemming av piper og malin av beslag.

2012: Kontrakt av 18. juni 2012 om montering av balkonger på byggets gatefasade ble inngått av styret på vegne av eierne av de 20 leilighetene som ønsket balkong. I forbindelse med PBEs behandling av byggesøknaden ble antallet balkonger redusert til 16. Det ble gjennomført en enkel tilstandsvurdering (såkalt "Trinn 1" iht Husbankens regler) av bygget og dets fellesarealet i samsvar med Husbankens regler for refusjon.

Sameiets nettside www.vidarsgate10.no ble reetablert og oppdatert mot slutten av året.

2011: Omlegging av sentralfyringen fra oljefyring til fjernvarme. Varmtvannet ble tilkopletfjernvarmeanlegget fra vanlig oppvarming med bruk av elektrisitet.

2010: Styret arbeidet med forberedelser av omlegging til fjernvarme.

2009: Installasjon av to (2) røykvarslere i hver leilighet + et brannslokningsapparat

Navning og tømming av boder som ikke er i bruk.

2008: Ferdigstillelse av fase 2, bakgårdfaseoppussing, riving av brannbalkonger, og oppussing av bakgårdsfasade.

Branndører montert i alle fellesrom, tømming av fellesareal, og oppstart av reparasjon av lekkasje fra loftsvinduer og overlystak i oppganger.

2007: Tilkoblet OBFs styreportal for elektronisk godkjenning av regninger og lagring av dokumentasjon.

Oppretting av hjemmeside for informasjon til sameiere og beboere: www.vidarsgate10.no.

Fase 2, bakgårdfaseoppussing, riving av brannbalkonger, og oppussing av bakgårdsfasade.

Oppussing av sykkelbod m sykkelstativ, og tømming av fellesarealer.

2006: Fase 1 av bakgårdsfasadeoppussing, og montering av sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 møter og behandlet 50 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Å kartlegge rehbiliteringsbehov i gården. Det er gjennomført en befaring av Utne Prosjekt AS, der det fremkommer en del behov for vedlikehold. Styret har laget en prioritert liste over hvordan og når dette arbeidet bør utføres.

Sikre ettersyn og vedlikehold av varmeanlegget. Det er opprettet avtale med VVS Gruppen

Etterarbeid med rehabilitering av taket.

Utbedring av lekkasje på yttervegg mot Vidarsgate 8

Utbedringer i bakgården; Beskjæring av vår store Alm. Bygget, og nesten ferdigstilt platting.

Økonomi, felleskostnader, mindre vedlikehold, vaskeri, dugnad mm.

Avtalen med Telia er avsluttet, og det er inngått ny avtale med GlobalConnect.

09.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Vidarsgate 10

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 973 412	1 779 352	1 966 658	2 224 464
Sum		**1 973 412**	**1 779 352**	**1 966 658**	**2 224 464**
Sum		**1 973 412**	**1 779 352**	**1 966 658**	**2 224 464**
Forretningsførsel og revisjon	2	114 853	111 325	111 000	118 200
Lønn og honorar	3	107 825	107 825	107 825	113 215
Vedlikehold	4	317 829	2 522 813	130 000	73 000
Eksterne tjenester	5	165 441	106 886	97 500	103 000
Kabel-tv og bredbånd		214 622	201 710	215 500	213 100
Forsikring		192 613	170 311	182 500	209 000
Kommunale avgifter		466 980	436 092	485 500	534 600
Brensel og strøm		538 971	488 774	345 000	550 000
Andre driftsutgifter	6	26 577	26 231	25 000	11 000
Sum		**2 145 712**	**4 171 966**	**1 699 825**	**1 925 115**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-172 300**	**-2 392 614**	**266 833**	**299 349**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-172 300**	**-2 392 614**	**266 833**	**299 349**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	48 088	63 704	0	0
Rentekostnad	8	188 340	83 634	190 233	172 275
Andre finansposter	9	16 049	14 801	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-124 203**	**-5 129**	**-190 233**	**-172 275**
Årsresultat	**10**	**-296 503**	**-2 397 743**	**76 600**	**127 074**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-74 130	-31 996	-66 931	-75 674
Opptak lån		0	2 750 000	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-370 633**	**320 261**	**9 669**	**51 400**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	11 336
Forskuddsbetalte kostnader	11	87 888	76 928
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		846 758	1 313 144
Innestående på særvilkår		179 523	173 664
Sum omløpsmidler		**1 114 169**	**1 575 072**
SUM EIENDELER		**1 114 169**	**1 575 072**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 539 093	858 650
Vedlikeholdsfond		150 000	150 000
Årets resultat	10	-296 503	-2 397 743
Sum egenkapital	**12**	**-1 685 596**	**-1 389 093**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	2 643 874	2 718 004
Sum langsiktig gjeld		**2 643 874**	**2 718 004**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 277	0
Leverandørgjeld		87 041	35 446
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		963	1 062
Annen kortsiktig gjeld		62 609	209 652
Sum kortsiktig gjeld		**155 891**	**246 161**
Sum gjeld		**2 799 765**	**2 964 165**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 114 169**	**1 575 072**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Vidarsgate 10

Sted:_____, dato:_____

Tonje Nordrum	Eilev Haukaas	Charlotte Carlsdatter Maartmann-Moe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 716 240	1 713 696	1 709 493	1 976 515
3607 Renter og avdrag	257 172	64 956	257 165	247 949
3690 Andre inntekter	0	700	0	0
Sum	**1 973 412**	**1 779 352**	**1 966 658**	**2 224 464**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	6 625	5 500	3 700
Forretningsførerhonorar	90 456	86 550	89 500	93 000
Annen regnskapsførsel	17 522	18 150	16 000	21 500
Sum	**114 853**	**111 325**	**111 000**	**118 200**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	94 500	94 500	94 500	99 225
Arbeidsgiveravgift	13 325	13 325	13 325	13 990
Sum	**107 825**	**107 825**	**107 825**	**113 215**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	86 452	132 172	130 000	73 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	169 759	24 180	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	39 619	0	0	0
6650 Utskifting av undertak, glass og overlys	0	2 366 461	0	0
6695 Egenandel forsikring	22 000	0	0	0
Sum	**317 829**	**2 522 813**	**130 000**	**73 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	99 780	95 815	97 500	103 000
6725 Juridisk rådgivning	9 063	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	33 750	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	22 848	11 071	0	0
Sum	**165 441**	**106 886**	**97 500**	**103 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	126	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	767	553	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	969	2 190	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 410	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 293	3 084	0	0
7772 Andre gebyrer	1 500	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 205	3 700	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 233	10 387	25 000	11 000
Sum	**26 577**	**26 231**	**25 000**	**11 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	47 397	63 056	0	0
8059 Andre renteinntekter	691	647	0	0
Sum	**48 088**	**63 704**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1636.83.09846	188 340	83 634	190 233	172 275
Sum	**188 340**	**83 634**	**190 233**	**172 275**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	16 049	14 801	0	0
Sum	**16 049**	**14 801**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 328 911**	**1 008 650**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-296 503	-2 397 743
Opptak av langsiktig lån	0	2 750 000
Avdrag langsiktig lån	-74 130	-31 996
B. Årets endring i disponible midler	**-370 633**	**320 261**
C. Disponible midler 31.12	**958 278**	**1 328 911**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	27 822	25 189
1749 Forskuddsbetalte kostnader	60 066	51 739
Sum	**87 888**	**76 928**

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av tak, overlys og solceller.
Lånenummer:	**16368309846**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.07.2044
Opprinnelig lånebeløp:	2 750 000
Lånesaldo 01.01:	2 718 004
Avdrag i perioden:	74 130
Lånesaldo 31.12:	**2 643 874**
Saldo 5 år frem i tid:	2 215 657

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368309846	8	93 536	748 288
	2	88 800	177 600
	8	85 248	681 984
	8	82 880	663 040
	2	80 512	161 024
	2	78 144	156 288
	1	55 648	55 648

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vidarsgate 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vidarsgate 10

Styreleder	Tonje Nordrum (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Eilev Haukaas (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Charlotte Carlsdatter Maartmann-Moe (sign.)	03.03.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Vidarsgate 10**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Vidarsgate 10** som viser et **underskudd** på **NOK 296 503**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin egenkapital er negativ, viser til note 12 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Document ID: b1eb88b9-d587-41ec-b326-70fe91598ae0

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 5.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: b1eb88b9-d587-41ec-b326-70fe91598ae0

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

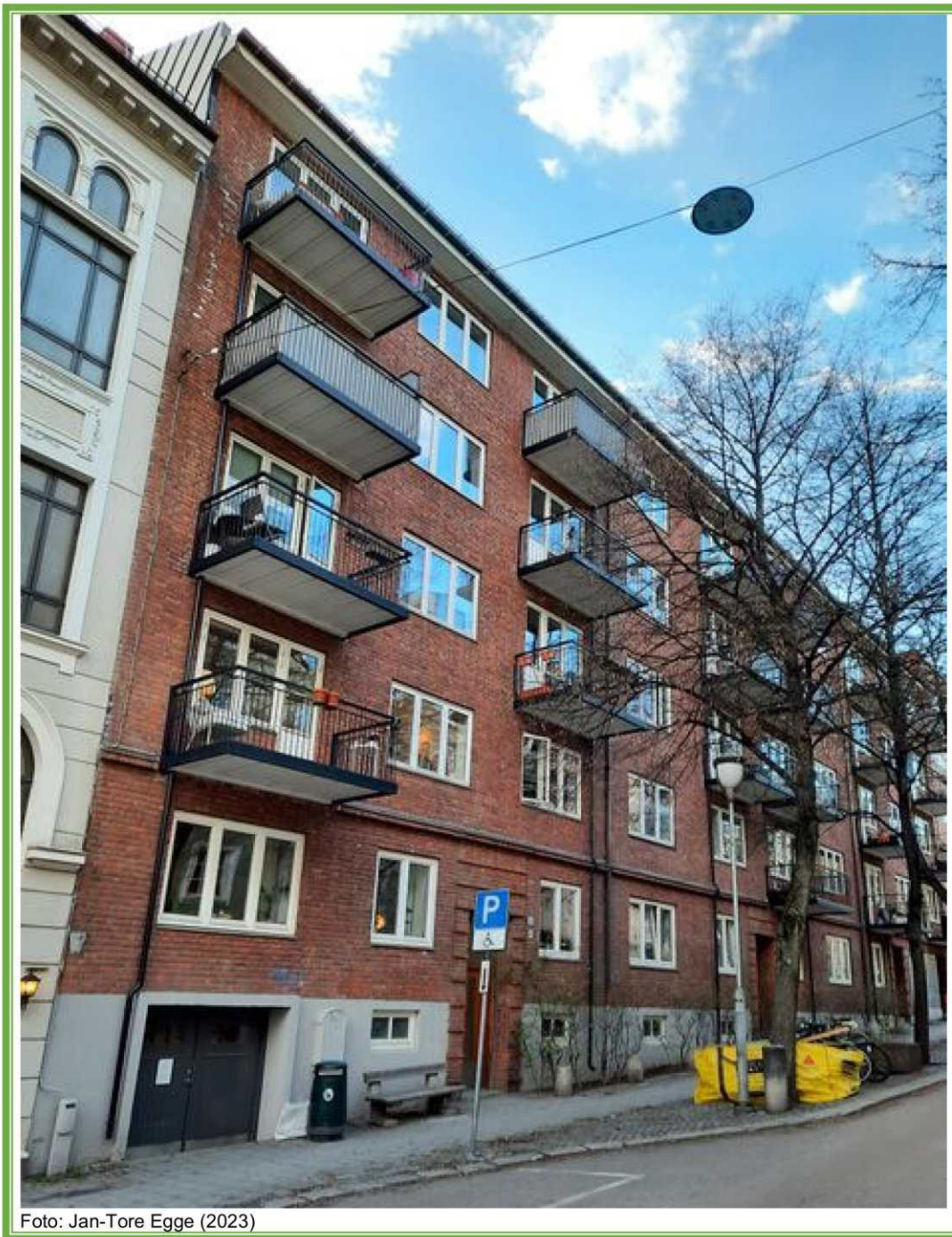
Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: b1eb88b9-d587-41ec-b326-70fe91598ae0

VEDLEGG




Foto: Jan-Tore Egge (2023)

Tilstandsrapport og anbefalte tiltak

Vidars gate 10

Vidars gate 10 A-C, Gnr/Bnr217/455, 0452 Oslo

Innholdsfortegnelse

1 Oppdragsinformasjon 3
2 Eiendomsinformasjon 4
3 Sammendrag 4
4 Registreringer og anbefalte tiltak 5
4.1 Drenering 5
4.2 Grunnmur 5
4.3 Kjeller innvendig 6
4.4 Fasader 6
4.5 Vinduer 6
4.6 Taktekking 7
4.7 Takrenner og nedløp 7
4.8 Skorsteiner 7
4.9 Sanitæranlegg 8
4.10 Ventilasjon 8
4.11 Elkraft, kontroll av elektriske anlegg 8
4.12 Brannalarmanlegg 8
4.13 Innvendige fellesarealer 9
5 Fotodokumentasjon 10

1 Oppdragsinformasjon

Oppdragsgiver	Formål
Sameiet Vidars gate 10 Org.nr: 991 248 374 v/styreleder Tonje Grüner Nordrum	Kartlegging av bygningens tekniske tilstand, og beskrive anbefalte vedlikeholdstiltak. Utarbeide budsjettestimat knyttet til dette.

Deltagere på befaring 19.09.2025			
Organisasjon	**Navn**	**E-post**	**Telefon**
Utne Prosjekt AS (UP)	Øivind Utne Susanne Ildal Utne	utne@utneprosjekt.no susanne@utneprosjekt.no	95110960 91155191

Tilstandsrapport og anbefalte vedlikeholdstiltak for Vidars gate 10, basert på følgende:

- Visuell befaring på stedet 19.09.2025, med vurdering av bygningsmassens tilstand og vedlikeholdsbehov.
- Dokumentasjon mottatt fra styreleder Tonje Grüner Nordrum:
  - Tilstandsrapport med tiltaksliste og budsjett – OBF Teknisk AS 30.11.2012
  - Skriftlig redegjørelse for utført vedlikehold 2006 – 2025

2 Eiendomsinformasjon

Iht. opplysninger fra Plan- og bygningsetaten er Vidars gate tegnet av arkitekt Gunnar Schultz, byggesøkt i 1932 og ferdigstilt i 1933.

Sameiet Vidars gate 10, er et seksjonert boligsameie med 3 oppganger og totalt 31 boligseksjoner, fordelt på 5 etasjer. Gårdens grunnflate er ca 600 m2, og samlet tomteareal 1 137 m2. Bakgården består delvis av grøntareal, og delvis av terrasseplattinger på mark som er under utførelse.

Eiendommen er mest sannsynlig fundamentert på fjell, oppført i bærende betongkonstruksjon, forblendet med tegl mot gaten og med pusset fasade mot bakgård. Bygningen har etasjeskillere i betong og tradisjonell saltakskonstruksjon med sperrer og bærende åser. Taket er tekket med flat norsk rød teglsten, såkalt Fredrikstadsten, også kalt patentstein.

I perioden 2013 – 2020 er det byggesøkt og utstedt ferdigtillatelse for til sammen 22 balkonger på gårdens fasade mot Vidars gate.

3 Sammendrag

Sameiet Vidars gate 10 v/styreleder Tonje Grüner Nordrum, har engasjert Utne Prosjekt AS til å kartlegge bygningens tekniske tilstand, beskrive anbefalte vedlikeholdstiltak, og utarbeide budsjettestimat knyttet til dette.

Vidars gate 10 fremstår i all hovedsak som en veldrevet gård, med normalt vedlikeholdsbehov, fordi store investeringer som utskifting av vinduer, oppussing av bakgårdsfasade, og takomlegging er gjennomført på en god måte i løpet av de siste 25 år. Mye av vedlikeholdsarbeidet de kommende årene vil derfor bestå i å holde tritt med det generelle behovet for kontinuerlig oppfølging av tekniske anlegg (el og avløp m.m.), brannsikring, og slitasje på overflater og enkelte konkrete bygningsdeler.

Det er imidlertid en stor oppgave som det må fokuseres på i de kommende årene, og det handler om drenering og sikring av bygningens grunnmur (yttervegg i kjeller), mot påkjenninger fra eget overflatevann (taknedløp) og vann i grunnen. Det ble ved befaringen registrert tilløp til alvorlig betongskade i kjellerveggen bak fjernvarmesentralen, og det antas at denne skyldes vanngjennomtrengning fra grunnen i bakgården. Samtidig pågår det en oppgradering av bakgården med bygging av terrasseplattinger m.m., som i stor grad vil vanskeliggjøre drenering og sikring av grunnmuren på en forsvarlig måte.

Utne Prosjekt anbefaler sterkt at oppgraderingsarbeidene i bakgården stilles i bero, inntil skaden i kjellerens yttervegg er kartlagt og alvorlighetsgraden er vurdert av betongteknolog. Dette for å sikre at nødvendige tiltak i grunnen, og de pågående arbeider i bakgården kan gjennomføres i riktig rekkefølge.

4 Registreringer og anbefalte tiltak

4.1 Drenering

Dreneringen rundt bygget antas å være av eldre årgang, evt. fra byggeår.

Ut fra normale levetidsbetraktninger har drenering en levetid på ca. 50 år +/- 10 år. Det er derfor mye som taler for at denne har oppnådd sin forventede levetid.

Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, og på generelt grunnlag fremstår innemiljøet i underetasje/kjeller som godt. Det registreres imidlertid et visst omfang av fukt- og saltutslag, samt at det kan observeres puss- og betongskader på enkelte yttervegger.

4.1.1 Anbefalte tiltak

Det anbefales at det graves opp langs husets fasader mot øst (gate) og vest (bakgård), og at det etableres tilfredsstillende dreneringssystem omfylt med drenerende masser og fiberduk. Rensing og slamsuging av drens- og sandfangskummer i bakgård må utføres, og eventuelle kummer av denne type som er overbygget (terrasseplatting?) må blottlegges for fremtidig vedlikehold.

Tiltaket må utføres i sammenheng med beskrevne tiltak knyttet til grunnmur.

Se også anbefalte tiltak knyttet til taknedløp.

4.2 Grunnmur

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser av grunnmurens tilstand under bakkeplan, kun visuelle observasjoner fra innsiden av grunnmuren.

Det er i tilstandsrapporten utarbeidet av OBF Teknisk fra 2012, anbefalt å montere kapillærbrytende beslag på nedre del av sokkel/overgang grunnmur mot terreng for å hindre fuktoppsug og skader på puss. Dette er ikke utført, men det er forsøksvis montert knasteplast med og uten topplist, som alternativt tiltak mot fuktoppsug.

4.2.1 Anbefalte tiltak

Kontroll av byggets fundamentering i sammenheng med oppgraving, og montering av fuktsikring mot grunnmur. Tiltaket utføres i sammenheng med tiltak knyttet til drenering av grunnmur.

I den grad det er praktisk mulig bør eksisterende masser ved grunnmur graves opp til under gulvnivå i kjeller, og påføres utvendig vanntett slemming. Det monteres isolasjon på grunnmur, og deretter monteres utvendig knasteplast/grunnmursplate. Plasten monteres slik at det etableres et fall i bunnen, vekk fra bygningskroppen. Drensledning monteres med tilstrekkelig fall for bortledning av vann, og overfylles med drenerende masser.

I overkant av knasteplasten anbefales det å slisse inn et kapillærbrytende beslag, slik at det etableres en 2-trinns tetting i overgangen mellom nedre del av sokkel og terreng. Et slikt beslag vil sikre tetting i toppen av knasteplasten på en vesentlig bedre måte enn ved bruk av topplist.

Arbeidene utføres så langt det er mulig etter anvisninger i Sintef Byggforsk sitt detaljblad «514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen».

4.3 Kjeller innvendig

Som tidligere beskrevet fremstår kjellerarealene som relativt tørre, men det registreres fukt- og saltutslag, samt pusskader på enkelte vegger. Ved befaringen ble det også registrert lokale skader i grunnmuren, hvor vanninntrengning og korrosjon har medført utsprengning av betong og blottlegging av armeringen. Særlig ett parti på innsiden av ytterveggen bak fjernvarmeanlegget har tydelige betongskader. Dette partiet er pr. i dag delvis overbygget med ny terrasseplatting, og det er sannsynlig at skaden i veggen har sin årsak i vanninntrengning gjennom grunnmur, under terrassekonstruksjonen. Det er ikke kjent for utførende konsulenter hvorvidt det er gjort tiltak under terreng før terrasseplattingen ble anlagt.

4.3.1 Anbefalte tiltak

Når utvendig drenering og tiltak knyttet til tetting og isolering av grunnmur er gjennomført, anbefales det å kartlegge omfanget og alvorlighetsgraden knyttet til betongskader, og i samråd med betongteknolog gjennomføre nødvendige tiltak for å begrense videre utvikling av skadebildet.

4.4 Fasader

Gatefasaden i tegl fremstår gjennomgående som god, uten særlige tegn til skader eller krakelering. Det er imidlertid betydelig vegetasjon (store trær) tett på fasaden, og dette medfører avsetninger av pollen og alger som fester seg til teglsteinsfasaden i relativt stort omfang.

Oppunder gesimsen på gatesiden kan det observeres mye malingsflass.

Bakgårdsfasaden ble ifølge mottatt oversikt rehabilitert 2006-2008, og slitasjen på overflaten (i alle fall over 2. et.) tilsier at fasaden ikke er malt etter dette. Enkelte partier har større grad av slitasje/malingsflass enn fasaden for øvrig, årsaken til dette er ikke kjent.

4.4.1 Anbefalt tiltak

Det anbefales å vaske teglfasaden med jevne mellomrom, f.eks. hvert 2-3. år, og på den måten forlenge fasadens levetid.

Gesimsutstikket mellom teglfasaden og takrennen bør skrapes, børstes/slipes og deretter males men diffusjonsåpen maling.

Fasaden mot bakgården bør vaskes og malebehandles med diffusjonsåpen maling for pussede fasader.

4.5 Vinduer

Iht. rapporten fra OBF Teknisk fra 2012, ble vinduene i gården byttet til nye i 2000.

4.5.1 Anbefalt tiltak

Det er ingen åpenbare tegn til vedlikeholdsbehov for vinduenes del, men allikevel viktig å ivareta anbefalt intervall for overflatebehandling av vinduer, som er 8-10 år.

4.6 Taktekking

Iht. mottatt oversikt over utført vedlikehold i sameiet, ble taket lagt om i 2024, med ny papp, sløyfer og lekter, og den opprinnelige taksteinen (Fredrikstadsten/patentstein, flat norsk) ble gjenbrukt/supplert. I sammenheng med dette ble det montert nye snøfangere, skorsteiner ble heltekket og eksisterende overlys i trappene ble besluttet rehabilitert/beslått utvendig. Opprinnelige takluker er byttet ut med nye Velux takvinduer.

4.6.1 Anbefalt tiltak

Taktekkingen er kun inspisert via takvinduer fra loftet, og det er ingen kommentarer til dette arbeidet, utover at gjenbruk av denne taksteinen er et godt og bærekraftig valg.

4.7 Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløp har blitt skiftet ut i sammenheng med takomleggingen beskrevet ovenfor. Det ble imidlertid registrert en del uheldige løsninger knyttet til avrenning fra enkelte av taknedløpene, og disse kan på sikt medvirke til at det oppstår fuktskader i kjelleren.

På gatesiden er nedløpsrørene fra balkongene i all hovedsak avsluttet over terreng uten at vannet ledes tilstrekkelig langt bort fra bygningskroppen.

Taknedløpene på begge sider av gården dreneres i avløpsrør av støpejern (soilrør) som trolig ledes til offentlig nett. Solirørenes beskaffenhet og evne til å lede bort vann er ikke kjent, men med tanke på gården og rørenes alder, er det sannsynlig at deler av rørene har skader og til dels også kan være kollapset. Dette gjelder særlig rørene fra bakgården som føres under kjellergulvet.

4.7.1 Anbefalte tiltak

Nedløpsrør bør ikke avsluttes ved grunnmur/sokkel, men forlenges ut til fri mark med god avrenning. For taknedløp som kobles til lukket røropplegg for drenering er det viktig at det benyttes løvfangere, slik at avløpene ikke tilstoppes av løv og annet bøss.

Det bør også vurderes å etablere en jevnlig rutine for kamera-inspeksjon og spyling av overvannsystemet, i tillegg til å sikre at alle tilslutninger mellom taknedløp og avløpsrør er tilfredsstillende utført.

4.8 Skorsteiner

Husets skorsteiner er utført i betong, og disse har blitt beslått over tak i forbindelse med takomleggingen i 2024, og utvendig vedlikehold anses med dette å være ivaretatt.

Innvendig på loftet kan det observeres enkelte sprekkdannelser og utvendige avskallinger i betongen på pipestokkene.

4.8.1 Anbefalte tiltak

Bakgrunnen for sprekkdannelsene og avskallingene er ikke kjent, men pipeløpene bør kontrolleres, fortrinnsvis med TV-inspeksjon, for å avdekke hvorvidt sprekkene er gjennomgående.

4.9 Sanitæranlegg

Det ble ved befaringen observert en rekke avløpsrør fra bad og kjøkken med tydelige rustskader i overflaten, og typisk «rustsvette» gjennom malingssjikt. Ved lett banking på rørene med metallgjenstand kunne det registreres «dump» lyd, uten etterklang. Dette er klare indikasjoner på støpejernsrør (soilrør) som er tilnærmet tette, og som kan være nær sammenbrudd.

4.9.1 Anbefalte tiltak

Teknisk tilstand må kartlegges av rørlegger/VVS-konsulent og evt. ved hjelp av TV-inspeksjon, før det besluttes hvilke tiltak som bør iverksettes.

4.10 Ventilasjon

Gården har ikke sentralt ventilasjonsanlegg, og ventileringen er basert på åpne luftepiper innebygd i konstruksjonene og naturlig oppdrift. Kanalsystem/luftepiper ble ikke besiktiget ifm. med befaringen, men det ble observert en kanal for til-luft i kjelleren (A oppgangen), som bør kontrolleres.

Det ble også opplyst om dårlig avtrekk fra baderommene oppover i oppgang A, uten at det ble funnet noen umiddelbar årsak til dette.

4.10.1 Anbefalte tiltak

Ventilasjonsfirma/VVS-konsulent konsulteres for utbedring av til-luftskanalen i kjelleren i oppgang A, og til å kartlegge årsaken til dårlig avtrekk fra baderommene oppover i oppgang A.

4.11 Elkraft, kontroll av elektriske anlegg

Det ble ifm. med befaringen observert enkelte forhold ved de elektriske anleggene som det er grunn til å kontrollere grundigere.

4.11.1 Anbefalt tiltak

Internkontrollforskriften av 1992 pålegger alle virksomheter som har et organisasjonsnummer å ha rutiner for kontroll av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor å foreta en gjennomgang av sameiets elektriske anlegg, med tilhørende revisjon av lovpålagt internkontrollsystem. En slik kontroll skal gjennomføres av sertifisert El-konsulent eller El-takstmann, og det utføres bl.a. termografering og kontroll av elektrotekniske installasjoner, slik at behov for vedlikehold av anlegget blir kartlagt.

4.12 Brannalarmanlegg

Det er ikke gitt opplysninger om det er etablert service og vedlikeholdsavtale på eksisterende brannvarslingsanlegg.

4.12.1 Anbefalte tiltak

Dersom det ikke er aktiv service og vedlikeholdsavtale på brannalarmanlegget anbefales det at dette etableres.

4.13 Innvendige fellesarealer

Innvendige gulv- og veggflater fremstår med normal bruksslitasje, alder og type bruk tatt i betraktning, men underetasje/kjeller har størst behov for oppgradering.

Prinsipp for drenering av vann i vaskekjeller bør oppgraderes, og fuktnivå samt mugglukt i rom innenfor vaskekjeller må kartlegges.

Branntetting mellom kjelleretasje og boliger må kontrolleres, hovedsakelig knyttet til tekniske gjennomføringer.

Opprinnelige luker til søppelsjakt i trappene må sikres og røyktettes, slik at røykspredning via disse unngås ved brann i fellesarealer.

Overlys i toppen av trappene må utbedres.

4.13.1 Anbefalte tiltak

Vedlikeholdsbehovet for gulv- og veggflater i kjeller bør vurderes. Særlig gulvene har behov for overflatebehandling med 2-komponent epoxymaling el.l.

Eksisterende løsning for drenering av vann fra vaskemaskiner er avleggs, og bør legges i lukket røropplegg. Konsulter rørlegger.

Årsak til mugglukt i rom innenfor vaskekjeller må kartlegges.

Branntetting ifm. tekniske føringer (rør/el) mellom kjeller og bebodde arealer må kontrolleres og utbedres av firma med godkjenning for denne type arbeider.

Opprinnelige luker til søppelsjakt i trappene må sikres og røyk-/branntettes, av firma med godkjenning for denne type arbeider.

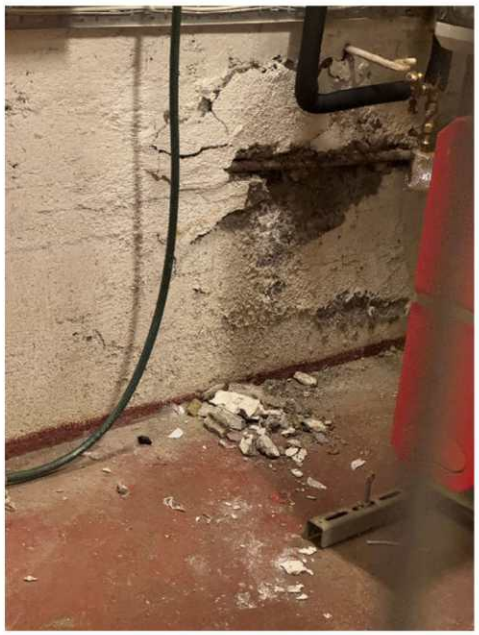
Overlys i toppen av trappene må skrapes og børstes frie for rust og deretter overflatebehandles med korrosjonshindrende overflatebehandling. Malermester bør konsulteres slik at varig resultat oppnås.

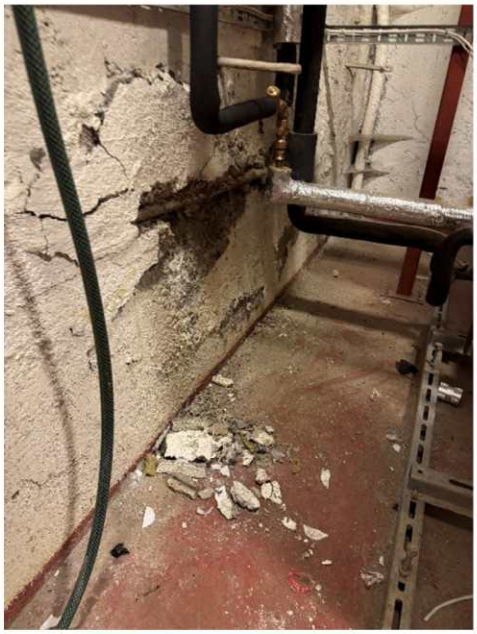
5 Fotodokumentasjon

Bilder fra befaring 19.09.2025		
Nr	**Observasjon/registrering**	**Beskrivelse**
1		**Ref. 4.1 Drenering – Fasader øst (gate)** Det anbefales at det graves opp langs husets fasader (øst) og at det etableres tilfredsstillende dreneringssystem omfylt med drenerende masse og fiberduk.
2		**Ref. 4.1 Drenering – Fasader vest (bakgård)** Det anbefales at det graves opp langs husets fasader vest (bakgård) og at det etableres tilfredsstillende dreneringssystem omfylt med drenerende masse og fiberduk. Rensing og slamsuging av drens- og sandfangskummer i bakgård må utføres.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
3		**Ref. 4.1 Drenering – Fasader vest (bakgård)** Rensing og slamsuging av drens- og sandfangskummer i bakgård må utføres, og eventuelle kummer av denne type som er overbygget (terrasseplatting?) må blottlegges for fremtidig vedlikehold.
4		**Ref. 4.2 Grunnmur – Fasader øst (gate)** Det anbefales å montere kapillærbrytende beslag på nedre del av sokkel/overgang grunnmur mot terreng for å hindre fuktoppsug og skader på puss. Dette er ikke utført, men det er forsøksvis montert knasteplast med og uten topplist, som alternativt tiltak mot fuktoppsug.

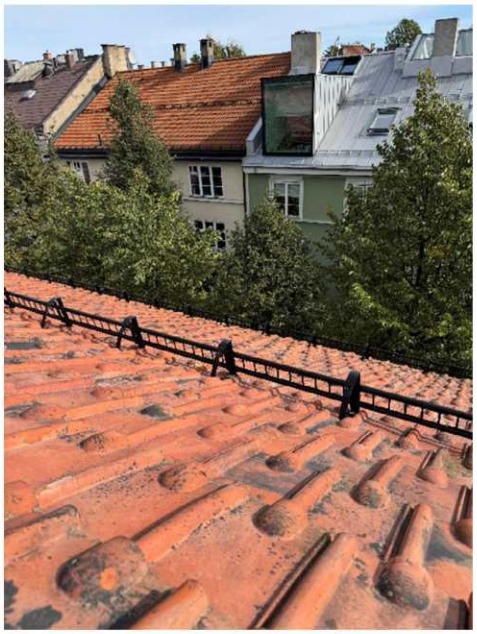
Bilder fra befaring 19.09.2025		
5		**Ref. 4.2 Grunnmur – Fasader vest (bakgård)** Det anbefales å montere kapillærbrytende beslag på nedre del av sokkel/overgang grunnmur mot terreng for å hindre fuktoppsug og skader på puss. Dette er ikke utført, men det er forsøksvis montert knasteplast med og uten topplist, som alternativt tiltak mot fuktoppsug.
6		**Ref. 4.2 Grunnmur – Fasader vest (bakgård)** Det anbefales å montere kapillærbrytende beslag på nedre del av sokkel/overgang grunnmur mot terreng for å hindre fuktoppsug og skader på puss. Her er utsnitt fra situasjon under terrasseplatting.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
7		**Ref. 4.3 Kjeller innvendig** Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, men det registreres noe fukt- og saltutslag på enkelte yttervegger. Det ble registrert lokale skader i grunnmuren, hvor vanninntrengning og korrosjon har medført utsprengning av betong og blottlegging av armeringen.
8		**Ref. 4.3 Kjeller innvendig** Særlig ett parti på innsiden av ytterveggen bak fjernvarmeanlegget har tydelige betongskader. Dette partiet er pr. i dag delvis overbygget med ny terrasseplatting, og det er sannsynlig at skaden i veggen har sin årsak i vanninntrengning gjennom grunnmur, under terrassekonstruksjonen.

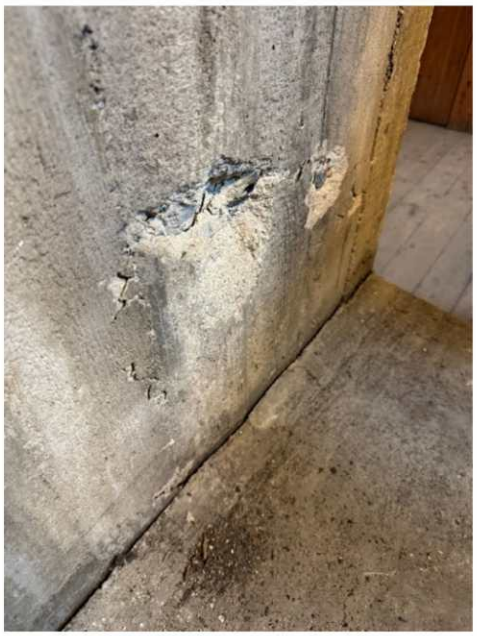
Bilder fra befaring 19.09.2025		
9		**Ref. 4.3 Kjeller innvendig** Når utvendig drenering og tiltak knyttet til tetting og isolering av grunnmur er gjennomført, anbefales det å kartlegge omfanget og alvorlighetsgraden knyttet til betongskader, og i samråd med betongteknolog gjennomføre nødvendige tiltak for å begrense videre utvikling av skadebildet.
10		**Ref. 4.4 Fasader øst (gate)** Gatefasaden i tegl fremstår gjennomgående som god, uten særlige tegn til skader eller krakelering. Det er imidlertid betydelig vegetasjon (store trær) tett på fasaden, og dette medfører avsetninger av pollen og alger som fester seg til teglsteinsfasaden i relativt stort omfang.

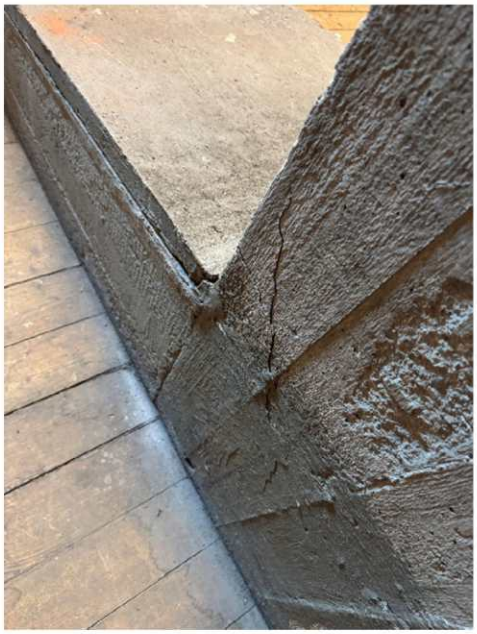
Bilder fra befaring 19.09.2025		
11		**Ref. 4.4 Fasader øst (gate)** Oppunder gesimsen på gatesiden kan det observeres mye malingsflass. Gesimsutstikket mellom teglfasaden og takrennen bør skrapes, børstes/slipes og deretter males men diffusjonsåpen maling.
12		**Ref. 4.4 Fasader vest (bakgård)** Bakgårdsfasaden ble ifølge mottatt oversikt rehabilitert 2006-2008, og slitasjen på overflaten (i alle fall over 2. et.) tilsier at fasaden ikke er malt etter dette. Enkelte partier har større grad av slitasje/malingsflass enn fasaden for øvrig, årsaken til dette er ikke kjent.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
13		**Ref. 4.5 Vinduer** Det er ingen åpenbare tegn til vedlikeholdsbehov for vinduenes del, men allikevel viktig å ivareta anbefalt intervall for overflatebehandling av vinduer, som er 8-10 år.
14		**Ref. 4.6 Taktekking** Iht. mottatt oversikt over utført vedlikehold i sameiet, ble taket lagt om i 2024, med ny papp, sløyfer og lekter, og den opprinnelige taksteinen (Fredrikstadsten/patentstein, flat norsk) ble gjenbrukt/supplert. I sammenheng med dette ble det montert nye snøfangere, skorsteiner ble heltekket og eksisterende overlys i trappene ble besluttet rehabilitert/beslått utvendig. Opprinnelige takluker er byttet ut med nye Velux takvinduer.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
15		**Ref. 4.6 Taktekking** Taktekkingen er kun inspisert via takvinduer fra loftet, og det er ingen kommentarer til dette arbeidet, utover at gjenbruk av denne taksteinen er et godt og bærekraftig valg.
16		**Ref. 4.7 Takrenner og nedløp** På gatesiden er nedløpsrørene fra balkongene i all hovedsak avsluttet over terreng uten at vannet ledes tilstrekkelig langt bort fra bygningskroppen.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
17		**Ref. 4.7 Takrenner og nedløp** Nedløpsrør bør ikke avsluttes ved grunnmur/sokkel, men forlenges ut til fri mark med god avrenning.
18		**Ref. 4.7 Takrenner og nedløp** Taknedløpene på begge sider av gården dreneres i avløpsrør av støpejern (soilrør) som trolig ledes til offentlig nett. Solirørenes beskaffenhet og evne til å lede bort vann er ikke kjent, men med tanke på gården og rørenes alder, er det sannsynlig at deler av rørene har skader og til dels også kan være kollapset. Det ble registrert en del uheldige løsninger knyttet til avrenning fra enkelte av taknedløpene, og disse kan på sikt medvirke til at det oppstår fuktskader i kjelleren.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
19		**Ref. 4.7 Takrenner og nedløp** Solirørenes beskaffenhet og evne til å lede bort vann er ikke kjent, men med tanke på gården og rørenes alder, er det sannsynlig at deler av rørene har skader og til dels også kan være kollapset. Dette gjelder særlig rørene fra bakgården som føres under kjellergulvet.
20		**Ref. 4.8 Skorsteiner** Innvendig på loftet kan det observeres enkelte sprekkdannelser og utvendige avskallinger i betongen på pipestokkene.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
21		**Ref. 4.8 Skorsteiner** Innvendig på loftet kan det observeres enkelte sprekkdannelser og utvendige avskallinger i betongen på pipestokkene.
22		**Ref. 4.9 Sanitæranlegg** Det ble observert en rekke avløpsrør fra bad og kjøkken med tydelige rustskader i overflaten, og typisk «rustsvette» gjennom malingssjikt. Ved lett banking på rørene med metallgjenstand kunne det registreres «dump» lyd, uten etterklang. Dette er klare indikasjoner på støpejernsrør (soilrør) som er tilnærmet tette, og som kan være nær sammenbrudd.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
23		**Ref. 4.9 Sanitæranlegg** Ved lett banking på rørene med metallgjenstand kunne det registreres «dump» lyd, uten etterklang. Dette er klare indikasjoner på støpejernsrør (soilrør) som er tilnærmet tette, og som kan være nær sammenbrudd.
24		**Ref. 4.9 Sanitæranlegg** Samme som over.

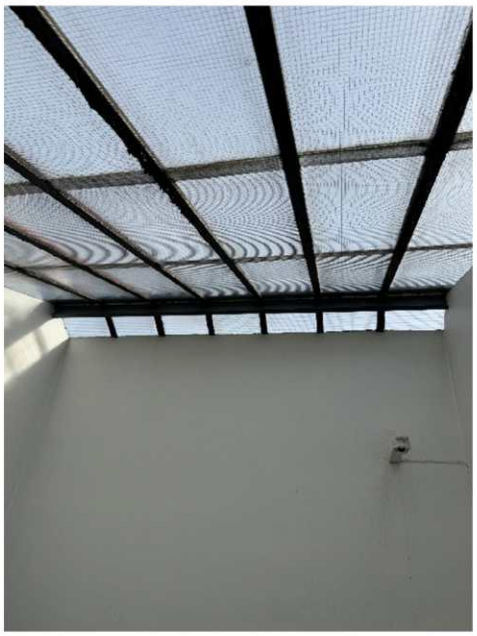
Bilder fra befaring 19.09.2025		
25		**Ref. 4.10 Ventilasjon** Gården har ikke sentralt ventilasjonsanlegg, og ventileringen er basert på åpne luftepiper innebygd i konstruksjonene og naturlig oppdrift. Kanalsystem/luftepiper ble ikke besiktiget ifm. med befaringen, men det ble observert en kanal for til-luft i kjelleren (A oppgangen), som bør kontrolleres. Det ble også opplyst om dårlig avtrekk fra baderommene oppover i oppgang A, uten at det ble funnet noen umiddelbar årsak til dette.
26		**Ref. 4.10 Ventilasjon** Kanalsystem/luftepiper ble ikke besiktiget ifm. med befaringen, men det ble observert en kanal for til-luft i kjelleren (A oppgangen), som bør kontrolleres. Det ble også opplyst om dårlig avtrekk fra baderommene oppover i oppgang A, uten at det ble funnet noen umiddelbar årsak til dette.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
27		**Ref. 4.11 Elkraft, kontroll av elektrisk anlegg** Det ble observert enkelte forhold ved de elektriske anleggene som det er grunn til å kontrollere grundigere. Internkontrollforskriften av 1992 pålegger alle virksomheter som har et organisasjonsnummer å ha rutiner for kontroll av det elektriske anlegget.
28		**Ref. 4.11 Elkraft, kontroll av elektrisk anlegg** Det ble observert enkelte forhold ved de elektriske anleggene som det er grunn til å kontrollere grundigere. Internkontrollforskriften av 1992 pålegger alle virksomheter som har et organisasjonsnummer å ha rutiner for kontroll av det elektriske anlegget.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
29		**Ref. 4.11 Elkraft, kontroll av elektrisk anlegg** Samme som over.
30		**Ref. 4.11 Elkraft, kontroll av elektrisk anlegg** Samme som over.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
31		**Ref. 4.13 Innvendige fellesarealer** Vedlikeholdsbehovet for gulv- og veggflater i kjeller bør vurderes.
32		**Ref. 4.13 Innvendige fellesarealer** Eksisterende løsning for drenering av vann fra vaskemaskiner er avleggs, og bør legges i lukket røropplegg.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
33		**Ref. 4.13 Innvendige fellesarealer** Årsak til mugglukt i rom innenfor vaskekjeller må kartlegges.
34		**Ref. 4.13 Innvendige fellesarealer** Branntetting ifm. tekniske føringer (rør/el) mellom kjeller og bebodde arealer må kontrolleres og utbedres av firma med godkjenning for denne type arbeider.

Bilder fra befaring 19.09.2025		
35		**Ref. 4.13 Innvendige fellesarealer** Opprinnelige luker til søppelsjakt i trappene må sikres og røyk-/branntettes, av firma med godkjenning for denne type arbeider.
36		**Ref. 4.13 Innvendige fellesarealer** Overlys i toppen av trappene må skrapes og børstes frie for rust og deretter overflatebehandles med korrosjonshindrende overflatebehandling.

Signatur Utne Prosjekt AS:

Øivind Utne

10.10.2025

Vidars gate 10 - Visuelle observasjoner og forslag til tiltak, september 2025

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2025 eks. mva.)
21 Drenering og grunnmur	Drenering og grunnmur	**Status:** Dreneringen rundt bygget antas å være av eldre årgang, evt. fra byggeår. Ut fra normale levetidsbetraktninger har drenering en levetid på ca. 50 år +/- 10 år. Det er derfor mye som taler for at denne har oppnådd sin forventede levetid. Kjellerarealene fremstår som relativt tørre, og på generelt grunnlag fremstår innemiljøet i underetasje/kjeller som godt. Det registreres imidlertid et visst omfang av fukt- og saltutslag, samt at det kan observeres puss- og betongskader på enkelte yttervegger. **Tiltak:** Det anbefales at det graves opp langs husets fasader mot øst (gate) og vest (bakgård), og at det etableres tilfredsstillende dreneringssystem omfylt med drenerende masser og fiberduk. Rehabilitering og slamsuging av eksisterende sandfangskummer i bakgård, om nødvendig må nye etableres. Tiltaket må utføres i sammenheng med beskrevne tiltak knyttet til grunnmur. Se også anbefalte tiltak knyttet til taknedløp. Arbeidene utføres så langt det er mulig etter anvisninger i Sintef Byggforsk sitt detaljblad «514.221 Fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen». I kostnadsestimatet er det medtatt graving med maskin på gateside, vakuumsuging av drensgrøft i bakgård da det ikke er adkomst for gravemaskin, vanntett slemming av grunnmur, isolering av grunnmur, slamsuging av sandfangskummer og beslag som slisses inn i sokkel over knasteplast.	X			kr 1 600 000
23 Vegger mot terreng/ kjellervegger	Kjeller innvendig	**Status:** Som tidligere beskrevet fremstår kjellerarealene som relativt tørre, men det registreres fukt- og saltutslag, samt pusskader på enkelte vegger. Ved befaringen ble det også registrert lokale skader i grunnmuren, hvor vanninntrengning og korrosjon har medført utsprengning av betong og blottlegging av armeringen. Særlig ett parti på innsiden av ytterveggen bak fjernvarmeanlegget har tydelige betongskader. Dette partiet er pr. i dag delvis overbygget med ny terrasseplatting, og det er sannsynlig at skaden i veggen har sin årsak i vanninntrengning gjennom grunnmur, under terrassekonstruksjonen. Det er ikke kjent for utførende konsulenter hvorvidt det er gjort tiltak under terreng før terrasseplattingen ble anlagt. **Tiltak:** Når utvendig drenering og tiltak knyttet til tetting og isolering av grunnmur er gjennomført, anbefales det å kartlegge omfanget og alvorlighetsgraden knyttet til betongskader, og i samråd med betongkonsulent gjennomføre nødvendige tiltak for å begrense videre utvikling av skadebildet. I kostnadsestimatet er det kun medtatt kostnader til betongteknolog, kartlegging av omfanget og analyse av hvilke typer betongskader man står overfor.	X			kr 85 000

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2025 eks. mva.)
23 Yttervegger	Pussete flater og teglsteinsvegger	**Status:** Gatefasaden i tegl fremstår gjennomgående som god, uten særlige tegn til skader eller krakelering. Det er imidlertid betydelig vegetasjon (store trær) tett på fasaden, og dette medfører avsetninger av pollen og alger som fester seg til teglsteinsfasaden i relativt stort omfang. Oppunder gesimsen på gatesiden kan det observeres mye malingsflass. Bakgårdsfasaden ble ifølge mottatt oversikt rehabilitert 2006-2008, og slitasjen på overflaten (i alle fall over 2. et.) tilsier at fasaden ikke er malt etter dette. Enkelte partier har større grad av slitasje/malingsflass enn fasaden for øvrig, årsaken til dette er ikke kjent. **Tiltak:** Det anbefales å vaske teglfasaden med jevne mellomrom, f.eks. hvert 2-3. år, og på den måten forlenge fasadens levetid. Gesimsutstikket mellom teglfasaden og takrennen bør skrapes, børstes/slipes og deretter males men diffusjonsåpen maling. Vask av fasade og maling av gesims, leie av gategrunn, utført fra lift, estimert kr. 80 000,- Fasaden mot bakgården bør vaskes og malebehandles med diffusjonsåpen maling for pussede fasader. Maling av bakgårdsfasade inkl. stillas, estimert kr. 450 000,-		X X		kr 530 000
234 Vinduer	Trevinduer	**Status:** Iht. rapporten fra OBF Teknisk fra 2012, ble vinduene i gården byttet til nye i 2000. **Tiltak:** Det er ingen åpenbare tegn til vedlikeholdsbehov for vinduenes del, men allikevel viktig å ivareta anbefalt intervall for overflatebehandling av vinduer, som er 8-10 år. Vinduene mot bakgård anbefales malt sammen med bakgårdfasade, estimert kr. 150 000,- Vinduer og balkongdører mot gate fra lift/balkong, estimert kr. 240 000,-		X	X	kr 390 000

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2025 eks. mva.)
238 / 265 Utstyr på fasade, nedløp m.m.	Taknedløp	**Status:** Takrenner og nedløp har blitt skiftet ut i sammenheng med takomleggingen beskrevet ovenfor. Det ble imidlertid registrert en del uheldige løsninger knyttet til avrenning fra enkelte av taknedløpene, og disse kan på sikt medvirke til at det oppstår fuktskader i kjelleren. På gatesiden er nedløpsrørene fra balkongene i all hovedsak avsluttet over terreng uten at vannet ledes tilstrekkelig langt bort fra bygningskroppen. Taknedløpene på begge sider av gården dreneres i avløpsrør av støpejern (soilrør) som trolig ledes til offentlig nett. Solirørenes beskaffenhet og evne til å lede bort vann er ikke kjent, men med tanke på gården og rørenes alder, er det sannsynlig at deler av rørene har skader og til dels også kan være kollapset. Dette gjelder særlig rørene fra bakgården som føres under kjellergulvet. **Tiltak:** Nedløpsrør bør ikke avsluttes ved grunnmur/sokkel, men forlenges ut til fri mark med god avrenning. For taknedløp som kobles til lukket røropplegg for drenering er det viktig at det benyttes løvfangere, slik at avløpene ikke tilstoppes av løv og annet bøss. Utbedring som beskrevet ovenfor, estimert kr. 60 000,- Det bør også vurderes å etablere en jevnlig rutine for kamera-inspeksjon og spyling av overvannssytemet, i tillegg til å sikre at alle tilslutninger mellom taknedløp og avløpsrør er tilfredsstillende utført. TV-inspeksjon av 4 stk. soilrør til offentlig nett, estimert kr. 10 000,-	X X			kr 70 000
31 Sanitæranlegg	Avløpsstammer og bunnledninger	**Status:** Det ble ved befaringen observert en rekke avløpsrør fra bad og kjøkken med tydelige rustskader i overflaten, og typisk «rustsvette» gjennom malingssjikt. Ved lett banking på rørene med metallgjenstand kunne det registreres «dump» lyd, uten etterklang. Dette er klare indikasjoner på støpejernsrør (soilrør) som er tilnærmet tette, og som kan være nær sammenbrudd. **Tiltak:** Teknisk tilstand må kartlegges av rørlegger/VVS-konsulent og evt. ved hjelp av TV-inspeksjon, før det besluttes hvilke tiltak som bør iverksettes. I estimatet er det kun medtatt kostnader til kartlegging utført av VVS-konsulent, og evt. TV-inspeksjon.	X			kr 25 000
36 Skorstein	Skorstein på loft	**Status:** Husets skorsteiner er utført i betong, og disse har blitt beslått over tak i forbindelse med takomleggingen i 2024, og utvendig vedlikehold anses med dette å være ivaretatt. Innvendig på loftet kan det observeres enkelte sprekkdannelser og utvendige avskallinger i betongen på pipestokkene. **Tiltak:** Bakgrunnen for sprekkdannelsene og avskallingene er ikke kjent, men pipeløpene bør kontrolleres, fortrinnsvis med TV-inspeksjon, for å avdekke hvorvidt sprekkene er gjennomgående. TV inspeksjon av skorstein(er), estimert kr. 10 000,-	X			kr 10 000

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2025 eks. mva.)
36 Ventilasjon	Til-luft i kjeller m.m.	**Status:** Gården har ikke sentralt ventilasjonsanlegg, og ventileringen er basert på åpne luftepiper innebygd i konstruksjonene og naturlig oppdrift. Kanalsystem/luftepiper ble ikke besiktiget ifm. med befaringen, men det ble observert en kanal for til-luft i kjelleren (A oppgangen), som bør kontrolleres. Det ble også opplyst om dårlig avtrekk fra baderommene oppover i oppgang A, uten at det ble funnet noen umiddelbar årsak til dette. **Tiltak:** Ventilasjonsfirma/VVS-konsulent konsulteres for utbedring av til-luftskanalen i kjelleren i oppgang A, og til å kartlegge årsaken til dårlig avtrekk fra baderommene oppover i oppgang A.		X		kr 35 000
40 Elkraft	Kontroll av elektriske anlegg iht. Interkontroll-forskriften av 1992	**Status:** Anleggets faktiske tilstand er ukjent. Det ble ifm. med befaringen observert enkelte forhold ved de elektriske anleggene som det er grunn til å kontrollere grundigere. **Tiltak:** Internkontrollforskriften av 1992 pålegger alle virksomheter som har et organisasjonsnummer å ha rutiner for kontroll av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor å foreta en gjennomgang av borettslagets elektriske anlegg, med tilhørende revisjon av lovpålagt internkontrollsystem. En slik kontroll skal gjennomføres av sertifisert El-konsulent eller El-takstmann, og det utføres bl.a. termografering og kontroll av elektrotekniske installasjoner, slik at behov for vedlikehold av anlegget blir kartlagt.	X			kr 75 000
54 Alarm- og signalsystemer	Brannalarm-anlegg	**Status:** Det er ikke gitt opplysninger om det er etablert service og vedlikeholdsavtale på eksisterende brannvarslingsanlegg. **Tiltak:** Dersom det ikke er aktiv service- og vedlikeholdsavtale på brannalarmanlegget anbefales det at dette etableres. Årlig kostnad.	X			kr 30 000

Bygningsdel iht. NS 3451 Bygningsdels-tabellen	Materiale/ konstruksjon	Status og tiltak	1-3 år	3-5 år	5-10 år	Anbefalte tiltak/ Kostnadsestimat (2025 eks. mva.)
Innvendige fellesarealer	Diverse	**Status:** Innvendige gulv- og veggflater fremstår med normal bruksslitasje, alder og type bruk tatt i betraktning, men underetasje/kjeller har størst behov for oppgradering. Prinsipp for drenering av vann i vaskekjeller bør oppgraderes, og fuktnivå samt mugglukt i rom innenfor vaskekjeller må kartlegges. Brannteting mellom kjelleretasje og boliger må kontrolleres, hovedsakelig knyttet til tekniske gjennomføringer. Opprinnelige luker til søppelsjakt i trappene må sikres og røyktettes, slik at røykspredning via disse unngås ved brann i fellesarealer. Overlys i toppen av trappene må utbedres. **Tiltak:** Vedlikeholdsbehovet for gulv- og veggflater i kjeller bør vurderes. Særlig gulvene har behov for overflatebehandling med 2-komponent epoxymaling el.l. Usikker kostnad. Eksisterende løsning for drenering av vann fra vaskemaskiner er avleggs, og bør legges i lukket røropplegg. Konsulter rørlegger. Usikker kostnad. Årsak til mugglukt i rom innenfor vaskekjeller må kartlegges. Usikker kostnad. Branntetting ifm. tekniske føringer (rør/el) mellom kjeller og bebodde arealer må kontrolleres og utbedres av firma med godkjenning for denne type arbeider. Kontroll og utbedring av branntetting, estimert kostnad kr. 40 000,- Opprinnelige luker til søppelsjakt i trappene må sikres og røyk-/branntettes, av firma med godkjenning for denne type arbeider. Sikring og branntetting, estimert kostnad kr. 45 000,- Overlys i toppen av trappene må skrapes og børstes frie for rust og deretter overflatebehandles med korrosjonshindrende overflatebehandling. Malermester bør konsulteres slik at varig resultat oppnås. Tilfredsstillende overflatebehandling inkl. stillas, estimert kostnad pr. stk. kr. 50 000,-	 <

Sameiet Vidars gate 10

Saksfremlegg til ordinært årsmøte 2026

Gnr/Bnr 217/455, Vidars gate 10 A–C, 0452 Oslo

Sak 1: Opptak av lån til vedlikeholdsarbeider

Bakgrunn

Styret engasjerte i 2025 Utne Prosjekt AS til å kartlegge bygningens tekniske tilstand. Tilstandsrapporten (10.10.2025) dokumenterer flere foreslåtte tiltak, og inkluderer blant annet:

- TV-inspeksjon og rehabilitering av soilrør i sanitæranlegg
- Utbedring av taknedbøp og overvannssystem, inkludert TV-inspeksjon av soilrør til offentlig nett
- Branntiltak i fellesarealer: branntetting av tekniske gjennomføringer og røyktetting av søppelsjaktkluker
- Maling og vedlikehold av fasader (gate og bakgård), vinduer og innvendige fellesarealer

Sameiets eksisterende lån utgjør per dato kr 2 631 000. Basert på tilstandsrapportens kostnadsestimater og med nødvendig margin for uforutsette kostnader, anslår styret et finansieringsbehov på inntil kr 2 500 000 for å gjennomføre prioriterte vedlikeholdsarbeider.

For å begrense rentekostnadene foreslår styret at lånet utbetales i trancher etter hvert som arbeider igangsettes og kostnader påløper. Det påløper normalt et gebyr per utbetaling.

Vedtekts- og flertallskrav

Låneopptaket representerer et økonomisk ansvar som overstiger 5 % av sameiets årlige felleskostnader, jf. vedtektenes § 6-7 bokstav g) og eierseksjonsloven § 49. Saken krever derfor minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Det er ikke nødvendig med vedtektsendring.

Forslag til vedtak

> *Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 2 500 000 til finansiering av vedlikeholdsarbeider i henhold til tilstandsrapporten av 10.10.2025. Lånet kan utbetales i trancher etter hvert som arbeider igangsettes og kostnader påløper. Styret bemøndiges til å velge langiver og fastsette lånevilkår, herunder løpetid og avdragsprofil. Vedtaket krever to tredjedels flertall.*

Sak 2: Refinansiering og etablering av IN-ordning

Bakgrunn

For å gi den enkelte seksjonseier mulighet til å innfri sin forholdsmessige andel av fellesgjelden, ønsker styret å etablere en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning).

OBF anbefaler at eksisterende lån (kr 2 631 000) og nytt lån (inntil kr 2 500 000) slås sammen til ett felles lån før IN-ordningen etableres. Dette har to viktige fordeler:

- Administrasjonen av særfordelingen holdes enkel og kostnadseffektiv – én ordning og ett gebyr fremfor gebyr per lån
- Samtlige seksjonseiere kan innfri sin andel etter eget skjønn og evne på like vilkår

Ettersom det nye lånet utbetales i trancher over tid, gis styret fullmakt til å aktivere IN-ordningen på det sammenslåtte lånet når det nye lånet er fullstendig utbetalt og refinansieringen er gjennomført. Innfrielse kan i henhold til bankens vilkår skje to ganger per år.

Vedtekts- og flertallskrav

Etablering av IN-ordning er en administrativ beslutning knyttet til forvaltningen av sameiets lån, og medfører ikke endring i fordelingen av felleskostnader etter sameiebrøken. Det kreves ikke vedtektsendring. Beslutningen kan fattes med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. vedtektenes § 6-7 og eierseksjonsloven § 49.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å refinansiere sameiets eksisterende lån (kr 2 631 000) og nytt lån vedtatt i Sak 1 (inntil kr 2 500 000) til ett samlet lån, og til å etablere en IN-ordning på dette lånet. Styret aktiverer ordningen når refinansieringen er gjennomført og det samlede lånet er fullstendig utbetalt. Innfrielse kan skje to ganger per år i henhold til bankens vilkår. Vedtaket krever alminnelig flertall.

Innfrielsesbeløp og månedlig besparelse per seksjon

Tabellen viser den enkelte seksjons andel av samlet fellesgjeld og hva full innfrielse vil innebære av reduksjon i månedlige felleskostnader. Forutsetninger:

- Samlet lån etter refinansiering: kr 5 131 000 (kr 2 631 000 + kr 2 500 000)
- Rente: 6,65 % p.a. (gjeldende rente per mars 2026)
- Løpetid: 20 år, annuitetslån
- Fordelingsnøkkel: iht. sameiets vedtekter, totalt 2 233 andeler

Seksjon	Nøkkel	Andel %	Andel eks. lån (kr)	Andel nytt lån (kr)	Innløsningsbeløp (kr)	Månedlig reduksjon ved innfrielse (kr)
1	47	2.10%	55 377	52 620	107 997	815
2	75	3.36%	88 368	83 968	172 335	1 300
3	68	3.05%	80 120	76 131	156 251	1 179
4	66	2.96%	77 764	73 892	151 655	1 144
5	66	2.96%	77 764	73 892	151 655	1 144
6	68	3.05%	80 120	76 131	156 251	1 179
7	75	3.36%	88 368	83 968	172 335	1 300
8	79	3.54%	93 081	88 446	181 527	1 369
9	72	3.22%	84 833	80 609	165 442	1 248
10	70	3.13%	82 476	78 370	160 846	1 213
11	70	3.13%	82 476	78 370	160 846	1 213
12	72	3.22%	84 833	80 609	165 442	1 248
13	79	3.54%	93 081	88 446	181 527	1 369
14	79	3.54%	93 081	88 446	181 527	1 369
15	72	3.22%	84 833	80 609	165 442	1 248
16	70	3.13%	82 476	78 370	160 846	1 213
17	70	3.13%	82 476	78 370	160 846	1 213
18	72	3.22%	84 833	80 609	165 442	1 248
19	79	3.54%	93 081	88 446	181 527	1 369
20	79	3.54%	93 081	88 446	181 527	1 369
21	72	3.22%	84 833	80 609	165 442	1 248
22	70	3.13%	82 476	78 370	160 846	1 213
23	70	3.13%	82 476	78 370	160 846	1 213
24	72	3.22%	84 833	80 609	165 442	1 248
25	79	3.54%	93 081	88 446	181 527	1 369
26	79	3.54%	93 081	88 446	181 527	1 369
27	72	3.22%	84 833	80 609	165 442	1 248
28	70	3.13%	82 476	78 370	160 846	1 213

Seksjon	Nøkkel	Andel %	Andel eks. lån (kr)	Andel nytt lån (kr)	Innløsningsbeløp (kr)	Månedlig reduksjon ved innfrielse (kr)
29	70	3.13%	82 476	78 370	160 846	1 213
30	72	3.22%	84 833	80 609	165 442	1 248
31	79	3.54%	93 081	88 446	181 527	1 369
Totalt	**2233**	**100.00%**	**2 631 000**	**2 500 000**	**5 131 000**	

Merk: Tabellen viser reduksjon av månedlig innbetaling i den delen av felleskostnadene som dekker renter og avdrag på fellesgjeld. Øvrige felleskostnader påvirkes ikke av innfrielse.



Individuell nedbetaling (IN-ordning)

Hva er individuell nedbetaling?

Både i borettslag og sameier er det mange som ønsker å nedbetale hele eller deler av eksisterende fellesgjeld, for dermed å få lavere månedlige felleskostnader. Mange foretrekker å betale nye prosjekter kontant, mens for mange andre passer det svært dårlig. For å imøtekomme begge grupper er det mulig å etablere *Individuell Nedbetaling av fellesgjeld* – forkortet som *IN-ordning*.

Hvordan skjer innbetaling?

Innbetalinger kan gjøres inntil to ganger i året, senest 10.03 eller 10.09 Restsaldo fås opplyst ved henvendelse OBF og innbetaling må være mottatt senest 10 dager før termindato på konto 1503.45.77339. Innbetalingen må være godt merket med fornavn, etternavn, boligselskap og enhetsnummer. Tjenesten er gebyrbelagt. Gjelden kan innfris helt eller delvis, men ikke mindre enn kr 30 000,- per innbetaling.

Nedbetaling er belagt med et ekspedisjonsgebyr på kr. 2 781,- for betaler og i tillegg beregner enkelte banker eget gebyr. Vi anbefaler derfor færre og større betalinger fremfor mange små. Gebyrene faktureres etter at innbetaling er registrert hos oss.

Hva skjer etter innbetaling?

Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader bli omberegnet og den delen som går til betjening av fellesgjeld blir redusert tilsvarende.
På ligningsoppgaven og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld være redusert.

Hvor sikker er innbetalingen?

I borettslag garanterer banken at innbetalingene sikres ved likestilt pant innenfor bankens obligasjon.
I sameier har banken normalt ikke pant i eiendommen og kan dermed heller ikke gi innbetaler bedre pant enn det den selv har.
For boligselskap med normalt god økonomi er konkursrisikoen tilnærmet lik null og felleskostnadene er sikret med legalpant. Størrelsen på pantet er knyttet opp mot Folketrygdens grunnbeløp. Legalpantet er på 2G. I tillegg kan boligselskapet tegne forsikring mot tap som følge av

misligholdte felleskostnader. Forsikringen dekker den delen av felleskostnadene som ikke dekkes ved tvangssalg av boligen.

Det er likevel viktig å merke seg at ved en konkurs regnes innbetaler som en av borettslagets kreditorer, på lik linje med banken. Dersom pantet realiseres med tap, altså at salgssummen for hele borettslaget ikke dekker pantegjelden, så deles tapet forholdsmessig mellom kreditorene. Selv om avhendingen gir full dekning, kan prosessen ta tid og midlene vil være frosset i denne perioden. IN-ordning frarådes i selskap med mer enn 70% lånefinansiering.

Verdt å vite

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom du skulle få bruk for pengene. Leiligheten er imidlertid et bedre panteobjekt for et banklån.
Det er boligselskapet som helhet som har ansvar for løpende betjening overfor banken. Innbetaling av andel fellesgjeld fritar ikke for dette. Det er derfor viktig at boligselskapet har god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene. En borettslagsleilighet blir ikke en eierseksjon / selveierleilighet selv om fellesgjelden innfris. Nedbetaling av fellesgjeld bidrar til å gjøre boligselskapet mer økonomisk robust.

Se www.obf.no for mer informasjon.

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vidarsgate 10 tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - I vaskekjeller, Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Vidarsgate 10

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 14 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tonje Nordrum valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Det var et underskudd på 296.503 kr i regskapet for 2025. Dette underskuddet foreslår styret at dekkes inn av tidligere års opptjente egenkapital.

Vedtak:
Underskuddet på 296.503 kr dekkes inn av tidligere års opptjente egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

På årsmøte 2024 ble det vedtatt at honorare til styret økes med 5% i året.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 99 225,-

4. Orientering fra styret om styrets arbeid i 2025

Styret har siden sist årsmøte hatt 11 styremøter og håndtert 50 saker. Her følger en orientering om dette arbeidet.

Informasjonsflyt: Informasjon fra styret kommer på e-post. Ofte legger vi også ut informasjonen på facebookgruppen, hjemmesiden og/eller henger opp lapper. Eiere er ansvarlige for å videreformidle til leietakere. Styret nås per e-post og svarer innen en uke, er det akutt finnes telefonnr på hjemmesiden.

Vedlikeholdsplan: Styret har jobbet for å legge en langsiktig plan for sameiet. Vi har skaffet oss en oversikt over dagens tilstand og vedlikeholdsbehovene gjennom egne observasjoner, innmeldte observasjoner fra seksjonseiere, vedlikeholdshistorikk og tilstandsrapport fra Utne Prosjekt. Tilstandsrapporten viser flere vedlikeholdsbehov, da spesielt knyttet til drenering og fukt. I tilstandsrapporten pekes det også på mulige tette soilrør. Dette anser styret som viktig å gjøre noe mer, før rørene kollapser.

Tak: Det har vært et stort prosjekt å rehabilitere taket. Styret har lagt ned mye arbeid i å følge opp jobben som ble utført av Norges Blikk og Tak. Selskapet har flere ganger vært tilbake siden arbeidet ble avsluttet for å utbedre mangler ved arbeidet oppdaget av styret og beboere. Styret har ikke avsluttet kontakten med Norges Blikk og Tak.

Bakgård: Oppgradering av bakgården er i gang. Det er bygget ny platting på dugnad. Det gjenstår noe arbeid med den. Det planlegges å kjøpe inn nye utemøbler, trampoline og sandkasse.

Fjernvarme: Styret inngikk en avtale med VVS Gruppen på fjernvarmeanlegget. De gjennomfører årlige tekniske kontroller, stenger og åpner varmeanlegget i mai og september, har 24/7 beredskap ved lekkasjer, rørlegger-support til styret og har oppfølging og fører dokumentasjon av anlegget.

Boder: Styret oppdaget at en seksjon har betalt leie for sin bod siden 2013. Seksjonseieren er tilbakebetalt 3 års leie med en rente på 5% og leieavtalen er avsluttet. Etter rådføring med advokat Paal Haugaard, ser vi det hensiktsmessig å tydeliggjøre i vedtektene at hver seksjonseier disponerer to boder hver, en i kjeller og en på loft.

Stoppekraner: Det er jobbet med å få en oversikt over stoppekranene i sameiet. Hovedstoppekran er i bod i gangen mellom oppgang A og søppelrom. Det er montert nøkkelboks på utsiden av bod, med en kode som kan fås av styret ved behov.

Fuktskade: Det er oppdaget en fuktskade i leilighet i A oppgang. Fukten kommer fra yttervegg. Det har vært to runder med blikkenslager som har reparert beslag mellom nabogård og Vidars gate 10, og vi tror at årsaken til fuktskaden er funnet og utbedret.

Det er en fuktskade ved 3.etg i A oppgang på yttervegg mot bakgård. Denne planlagt å utbedres.

Økonomi: Felleskostnadene økes 01.04.26 med 15%. Det er for å dekke de økende kostnadene på kommunale avgifter og vedlikehold. Etter utbedringer på varmeanlegget har vi hatt noe lavere avgifter på varme med mer effektivt anlegg og stengt anlegg på sommeren. Det er også byttet internettleverandør.

Beboermøte: Styret holder beboermøtc rett etter årsmøte. Der oppfordrer vi alle eiere og leietakere til å delta. Der skal vi gå gjennom husordensregler, dugnad, røyking, radiatorer, vaskekjeller, heis og evt andre saker det er et ønske at vi snakker sammen om utenfor årsmøtet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtekters § 2-6

På bakgrunn av at en seksjonseier siden 2013 har betalt urettmessig bodleie, har sameiet innhentet en uttalelse fra advokat Paal Haugaard og fått en juridisk vurdering av saken. Med grunnlag i denne vurderingen ønsker styret å endre vedtektenes § 2-6.

Vedtak:
Vedtak:

Vedtektenes § 2-6 endres til:

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver seksjon disponerer to boder, en i kjeller og en på loft. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Enstemmig ble vedtatt.

5.2 Forslag om å gi styret fullmakt til låneopptak til rørfornyelse.

Tilstandsrapporten og vedlikeholdshistorikken tilsier at rørene i sameiet har behov for vedlikehold. Styret ber om fullmakt til å ta å gjøre et låneopptak for dette. Se vedlagt informasjon.

Vedtak:
Vedtak:

Årsmøte ønsker en mer konkret plan før det vedtas låneopptak. Forslaget vil ble behandlet på ekstra ordinært årsmøte medio august.

Forslaget falt

5.3 Etablering av IN-ordning for fellesgjeld

Bakgrunn

Sameiet har i dag fellesgjeld knyttet til rehabilitering av tak. En IN-ordning vil gi beboere som ønsker muligheten til å betale ned sin andel av denne fellesgjelden, enten hele eller delvis, for å redusere felleskostnader.

Vedtak:

Forslaget utsettes til august etter en evt refinansiering av det eksiterende lånet.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Tonje Nordrum (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Tonje Nordrum ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Eilev Haukaas (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Charlotte Carlsdatter Maartmann-Moe

Vedtak:

Eilev Haukaas ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ingrid Bang-Olsen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Ingrid Bang-Olsen og Christoffer Rikvold ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Annar Vikhammer
Margerete Aaby

Vedtak:

Annar Vikhammer og Margerete Aaby ble valgt for 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.16

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tonje Nordrum for 2 år
- Styremedlem: Eilev Haukaas for 2 år
- Styremedlem: Charlotte Carlsdatter Maartmann-Moe 1 år igjen
- Varamedlem: Ingrid Bang-Olsen for 1 år
- Varamedlem: Kristoffer Kromann for 1 år

Styreleder, Tonje Nordrum
Styremedlem, Eilev Haukaas
Styremedlem, Charlotte Carlsdatter Maartmann-Moe
Varamedlem, Ingrid Bang-Olsen
Varamedlem, Kristoffer Kromann

Protokoll for Sameiet Vidarsgate 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Tonje Nordrum (sign.)	05.05.2026

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET VIDARSGATE 10
Oslo Kommune (0301), Gnr. 217, Bnr. 455
Sist endret på ordinært årsmøte 23.04.2019
Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Vidarsgate 10 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27. februar 1996, med dagboksnummer 10168

Sameiet omfatter eiendommen Vidarsgate 10 A, B og C med Gnr 217 Bnr 455 i Oslo kommune. Sameiet består av 31 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§2-1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2-3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2-4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 2-5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 2-6 Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§3 FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Endring av fordeling av fellesutgifter, krever at samtlige berørte seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i annen fordeling jfr. Eierseksjonslovens § 29 (2). Annen kostnadsfordeling må reguleres i vedtektene.
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§4 VEDLIKEHOLD

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenheten), samt andre som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

For vann- og avløpsledninger regnes f.o.m. forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes f.o.m. boligseksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Endring av utseende skal forelegges styret for godkjennelse.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette omfatter slikt som fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier plikter på rimelig varsel å gi adgang til seksjonen dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig ved vedlikehold og tilsyn av fellesinstallasjoner.
Sameiet har til hver seksjon bekostet 2 røykvarslere, brannteppe og 6kg brannsluknings-apparat, i tillegg til sensor for sentralt brannvarslingsanlegg. Seksjonseier har plikt til å påse at utstyret behandles forskriftsmessig og ikke fjernes ved flytting fra seksjonen. Tap eller skade på utstyret må straks meldes styret og vil bli reparert eller erstattet for seksjonseiers regning.

§ 4-3 Vedlikeholdsfond

Sameiet har opprettet en særskilt konto hvor det kan avsettes midler til påregnelige og fremtidige vedlikeholdsutgifter. Sameiet ved styret vurderer ved årsoppgjør om eventuelt overskudd skal føres over til konto for fremtidig vedlikehold.

§ 4-4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4-5 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§5 STYRET

§ 5-1 Plikt til å ha et styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer, med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges med alminnelig flertall.

Funksjonstiden for styreleder er ett år, mens den for de øvrige styremedlemmene er to år Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 5-2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 5-3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§6 ÅRSMØTE

§ 6-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 6-2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. . Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 6-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6-4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter §6-2.

§ 6-5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 6-6 Hvem som kan delta på møtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

§ 6-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 6-8 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 6-9 Hvem som kan delta på møtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 6-10 Ledelse av møte

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 6-11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 6-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 6-13 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§7 REVISJON OG REGNSKAP

§ 7-1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 7-2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 8 MISLIGHOLD

§8-1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8-2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§9 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt i årsmøte den 27.02.96 i medhold av Lov om eierseksjoner av 4.3.1983 nr. 7.
Endret i ordinært årsmøte den:

- 03.03.2009,
- 19.03.2014 (§ 7)
- 13.02.2017 (§§ 12 og 18)
- 24.04.2019

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIDARS GATE 10

1. ORDENSREGLENES VIRKEOMRÅDE, FORMÅL OG SAMEIERS ANSVAR

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligene (seksjonene) og fellesarealene.

Ordensreglene har som hovedformål å fremme trivselen i sameiet. De har også som formål å bidra til å fremme helse, miljø og sikkerhet i sameiet og nabolaget.

Sameier, dvs. eier/eierne av den enkelte seksjon, er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, eventuelle leietakere og andre som har adgang til boligen.

2. LEILIGHETENE (SEKSJONENE) ER BOLIGER - UTLEIEBOLIGER

Leiligheter skal kun benyttes som bolig, og må ikke benyttes som næringseiendom til forretning eller annen næringsvirksomhet.

Ved utleie av en leilighet (seksjon) har sameier ansvar for at leiligheten leies ut og benyttes i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og regler, inkludert sameiets vedtekter og ordensregler.

3. ALMINNELIG RO OG ORDEN, RØYKING OG GRILLING

Alminnelig ro og orden skal overholdes av enhver, høy musikk og all unødig støy skal unngås. Banking, boring og annen høylydt og nødvendig aktivitet skal bare skje mellom kl. 0800 og 2000 på hverdager. Om natten, fra kl. 2300 til 0700, skal det være ro.

Fester skal forhåndsvarsles i god tid med oppslag på oppslagstavlen i første etasje i den aktuelle oppgangen. Overdreven festing anses som brudd på alminnelig ro og orden.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

På balkongene tillates kun grilling med elektrisk grill.

4. GÅRDENS UTSEENDE

Gårdens utseende må ikke skjemmes eller forandres. Skilt, markiser, balkongduk, blomsterkasser og lignende må kun anbringes etter styrets godkjennelse og anvisning.

5. OPPBEVARING AV GJENSTANDER

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjoner og annen skade eller fare for helse, miljø og sikkerhet, er ikke tillatt.

6. BRUK AV BALKONGENE

Balkongene skal brukes på en aktsom og forsvarlig måte til det de er egnet til og i samsvar med lover og regler, inkludert tillatelser gitt av eller avtaler inngått med kommunale etater.

Bruken må ikke være til ulempe eller skade for andre personer, eller fare for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter alt og alle i gården og nabolaget, inkludert naboer, trafikkanter, kjøretøy, trær og annet som benytter fortauet eller gaten/gatetunet forøvrig.

Alt balkongtilbehør skal monteres og brukes på balkongens innside, bortsett fra balkongflagg, som kan festes forsvarlig til rekkverket og henge ut over fortauet. Kun balkongduker, sammenleggbare sidemarkiser ogblomsterkasser som er godkjent av styret og tilpasset balkongen og fasaden forøvrig, skal benyttes. Styret kan utarbeide retningslinjer for balkongtilbehør.

7. BRUK AV VASKEROMMET

Vaskerommet i kjelleren kan benyttes etter tur av sameierne eller deres leietakere (sammen kalt "Beboerne") mellom kl. 0700 og 2200. Bruker, som skal være en Beboer, er ansvarlig for skade som voldes av dem selv eller en annen i husstanden.

Uregelmessigheter eller feil ved maskinene må straks meldes til vaktmesteren eller styret. Vaskelister er hengt opp på utsiden av vaskeriet.

8. LÅSING AV FELLESDØRER

Gatedører, inkludert døren inn til port-/søppelrom, skal holdes låst. Det samme gjelder dørene inn til vaskerommet, og dører fra trapperom til kjeller og loft. Lys som benyttes i kjeller og på loft skal slukkes når man forlater området.

9. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall sorteres, pakkes godt inn og kastes i angitte beholdere i søppelboden. Plast-, mat- og restavfall skal være i egnede og igjenknyttede plastposer.

Glass, metall og andre gjenstander, f.eks. store pappesker og annet som ikke kan/skal plasseres i søppelbeholderne, må avhendes for egen regning. Slikt avfall oppfordres levert til kommunens miljø- eller gjenbruksstasjoner, eller private innsamlinger.

10. LAGRING - PLASSERING AV SYKLER

Kun tildelte lofts- og kjellerbod skal benyttes til lagring av ufarlig materiell og andre ufarlige gjenstander.

Fellesarealer som gårdsrom, trappeoppganger, kjellerganger og loft skal ikke brukes til lagring. Gjenstander som er lagret her kan gis bort eller kastes av styret uten varsel. Dispensasjon kan gis av styret for opptil 3 måneder. I så fall må gjenstander markeres med eiernavn, dato, og styregodkjenning. Unntak: Barnevogner, som kan stå i oppgangene så langt dette ikke er en sikkerhetsrisiko, eller skaper vesentlige problemer for andre.

Sykler skal plasseres i en sykkelbod eller på egnet plass foran huset.

11. DYREHOLD
Dyrehold er ikke tillatt, men dispensasjon kan gis av styret i samsvar med norsk lov når saklige grunner taler for det.

Hunde-/katteeier er ansvarlig for skader dyret medfører. Hunder skal alltid føres i bånd.

12. DUGNADER
Styret skal sørge for å gjennomføre dugnader vår og/eller høst etter behov.

13. KLAGER
Alle klager om på brudd på ordensreglene skal inngis skriftlig, direkte til styret.

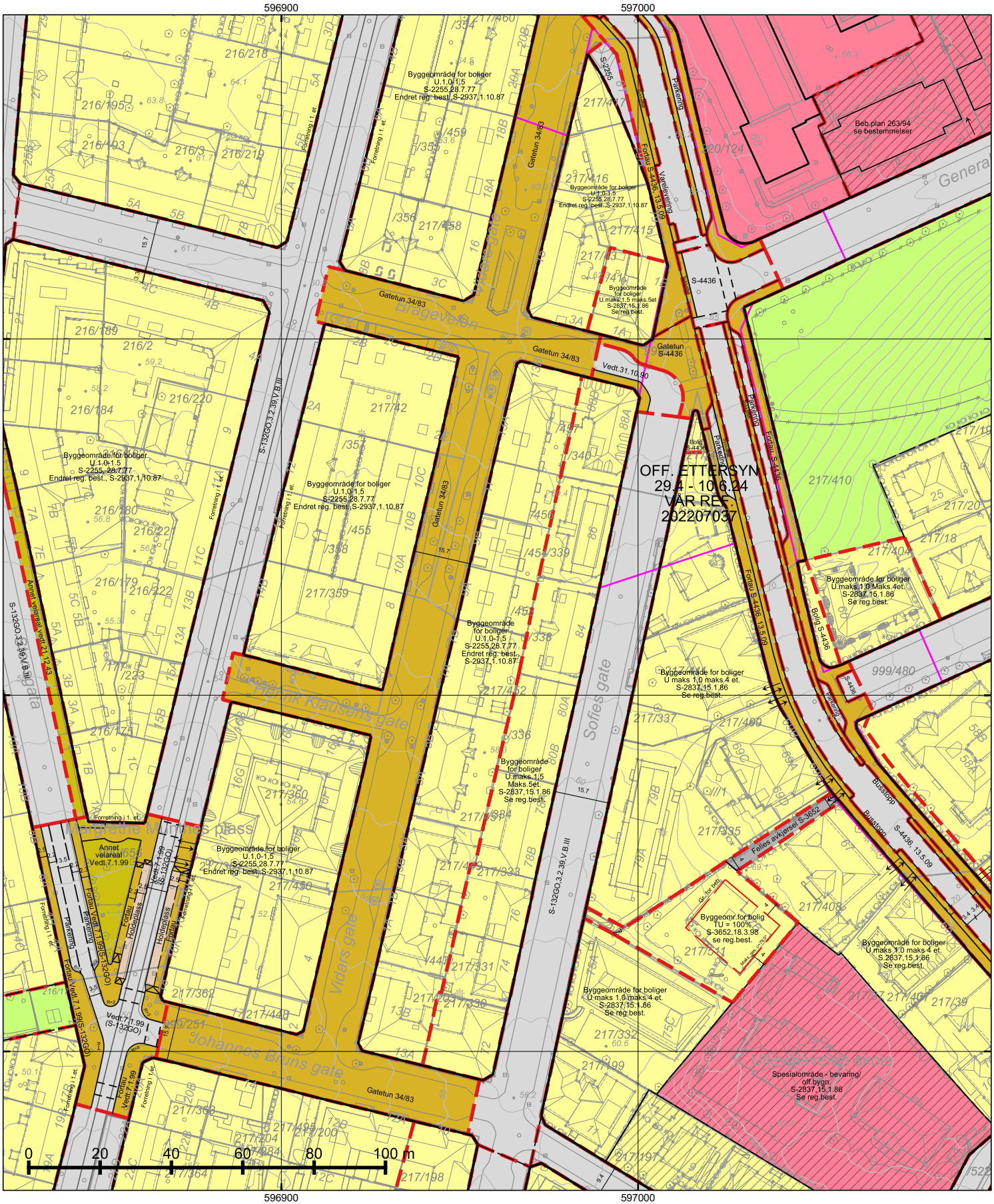
--- o 0 o ---

Ordensreglene fastsettes i utgangspunktet av styret, og ble senest endret i styremøte 15. mai 2014. Ordensreglene er lagt frem for seksjonseierne til behandling på årsmøte 23.04.2019. For øvrig henvises det til Sameiets vedtekter.

BAKGÅRDENS TI BUD

1. Du skal behandle bakgården som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet
2. Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av bakgården ikke stenger andre ute
3. Du skal holde hvilenatten hellig, det skal være alminnelig ro i bakgården etter kl. 22. Støyende aktiviteter kan kun foregå i bakgården mellom 09:00-21:00.
4. Det tillates ikke engangsgrill, åpen ild eller brennende busk, men det står en gassgrill til disposisjon.
5. Du skal hedre dine dyr med lufting andre steder enn bakgården
6. Du skal ikke begjære din nestes eiendom, alle møbler på bakgården er sameiets eiendom og må taes godt vare på
7. Bakgården skal etterlates i samme stand som den ble tatt over
8. Sneiper, snus og aske skal i askebegeret, søppel skal i søppelkasse
9. Husk å lukke døren, så ingen uvedkommende (rotter) kommer inn i sameiet.

10. Ta kontakt med styret@vidarsgate10.no for spørsmål og se http://vidarsgate10.no/ for ytterligere husordensregler



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

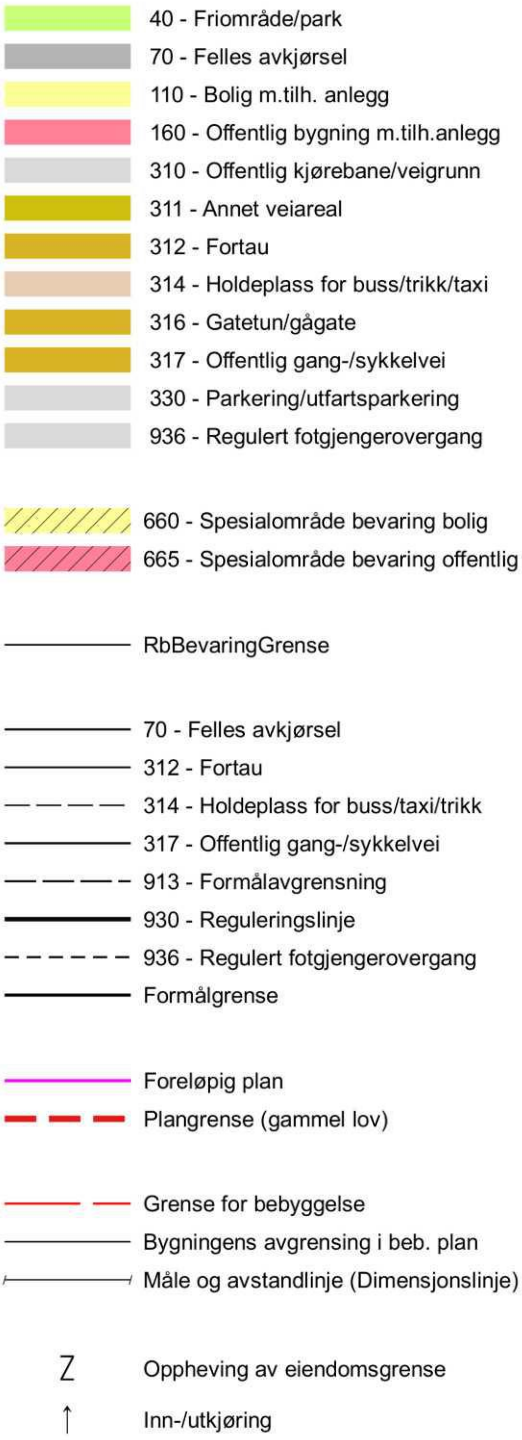
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

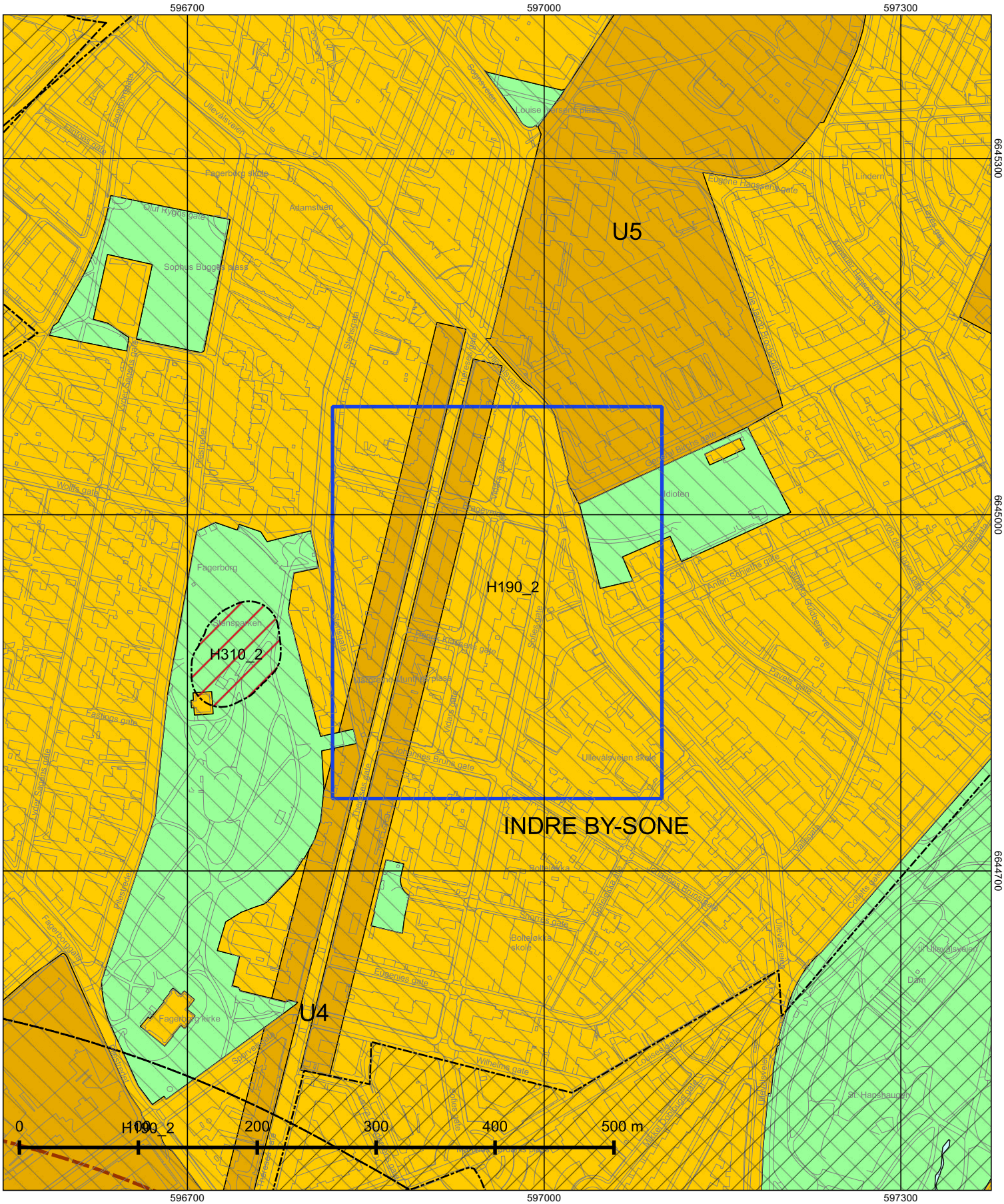
PlottID/Best.nr: 152841/ 86526373
Adresse: Vidars gate 9
Gnr/Bnr: 217/453
Deres ref.:
Kommentar:

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: 06.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152841/86526373
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 BYGNINGSRÅD
Trondheimsveien 5, Oslo 1
Tlf * 683040 Eksp. tid 10-14

Saksgang hvis vedtatt av bygningsrådet:
■ Ferdigbehandlet
☐ Off. ettersyn
☐ Bystyre/stadfest.

SAK : 34/83

ARKIV: Vidars gate div.

BYPLANKONTORETS DETALJPLANAVDELINGEN - TRAFIKKPLANGRUPPA
SAKSBEHANDLER: AVD.ING. FINN ASLAKSEN/0491R MØTE: 17.2.83

Sak 35
17.2.83

TILLEGG TIL SAK 35.

FORSLAG TIL ENDRET REGULERING AV VIDARS GATE, SOFIES GATE OG TVERRGATER FRA TRAFIKKOMRÅDE/GATE TIL TRAFIKKOMRÅDE/GATETUN

I Sofies gate hvor det i saken er foreslått gatetun, har det tidligere vært fremmet en sak om sykkelvei. Sykkelveien ble av bygningsrådet vedtatt utlagt til offentlig ettersyn uten realitetsbehandling (sak 303/81). Fra byplankontorets side har en vurdert det slik at det vil være mulig å kombinere ønsket om gatetun med hensynet til sykkeltrafikken uten at sykkeltrafikken ville tape noe på dette.

Vi har imidlertid kommet til at dette spørsmålet bør forelegges sykkelkomitéen før saken behandles.

For ikke å forsinke den delen av planområdet som kan opparbeides i år, har vi derfor delt planområdet slik at Vidars gate og tverrgatene fremmes nå, mens Sofies gate tas ut av planen og fremmes sammen med forslaget til sykkelvei gjennom området.

Den planen vi da sitter igjen med har ingen trafikkmessige konsekvenser av betydning og kan behandles direkte i bygningsrådet uten at kommunikasjonsutvalgets uttalelse innhentes slik som først forutsatt.

FORSLAG TIL VEDTAK

I medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet omregulering fra gate/vei til gatetun for Vidars gate, Henrik Klausens gate og Johannes Bruns gate og Brageveien mellom Thereses gate og Sofies gate som vist på kart T-83001 datert 20.1.83.

Gatetunet må gis en utforming som tilfredsstiller renholdsverkets krav og bør inneholde ca 65 parkeringsplasser.

Enstemmig vedtatt.

Vedtaket påklaget.
Klagen har ikke ført frem.

Sak 35
17.2.83


REGULERINGSPLAN
Ullevålsveien
Thereses gate
Vidars gate
Brageveien
Henrik Klausens gate
Sofies gate
Johannes Bruns gate
Ullevål skole
Forslag til reguleringsplan for
VIDARSGATE og SOFIESGATE m/tverrgater
MÅLESTOKK 1:500
BYGNINGSRÅDSVEDTAK
TEGN NR. T-83001
KARTBLAD
SAKSB / TEGN FA / WS
FORSLAGSTILLER
OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5 Oslo 1
REVIDERT
DATO 20.1.1983
Tegnforklaring:
Planens begrensning
Gatetun

OSLO BYGNINGSRÅD
Trondheimsveien 5, Oslo 1
Tlf * 683040 Eksp. tid 10-14

Saksgang hvis vedtatt av bygningsrådet:
■ Ferdigbehandlet
□ Off. ettersyn
□ Bystyre/stadfest.

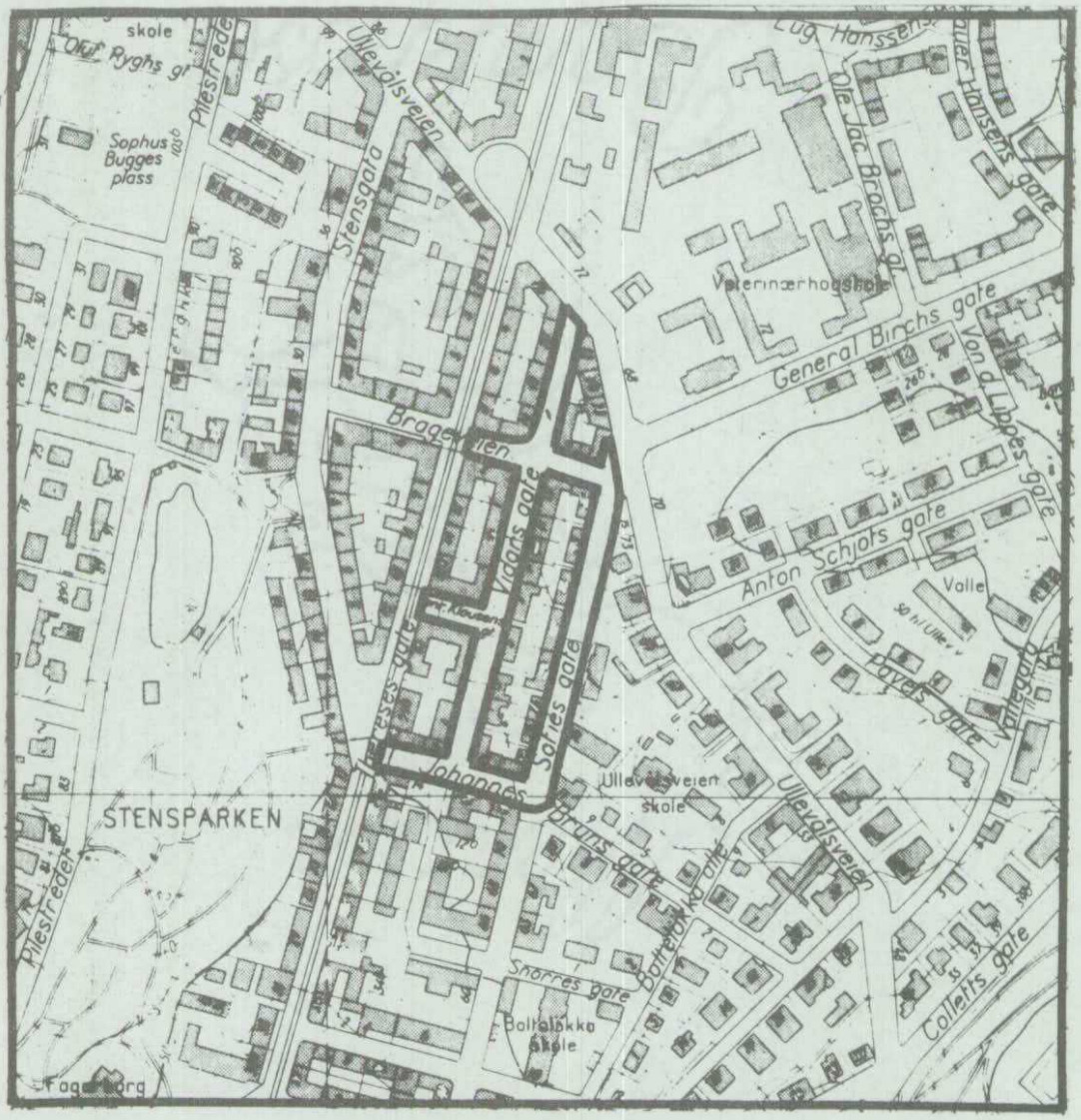
SAK :

ARKIV:

BYPLANKONTORETS DETALJPLANAVDELINGEN - TRAFIKKPLANGRUPPA
SAKSBEHANDLER: AVD.ING. FINN ASLAKSEN/RS-0443R MØTE 17.2.83

Sak 35
17.2.83

FORSLAG TIL ENDRET REGULERING AV VIDARS GATE, SOFIES GATE OG TVERRGATER FRA TRAFIKKOMRÅDE/GATE TIL TRAFIKKOMRÅDE/GATETUN



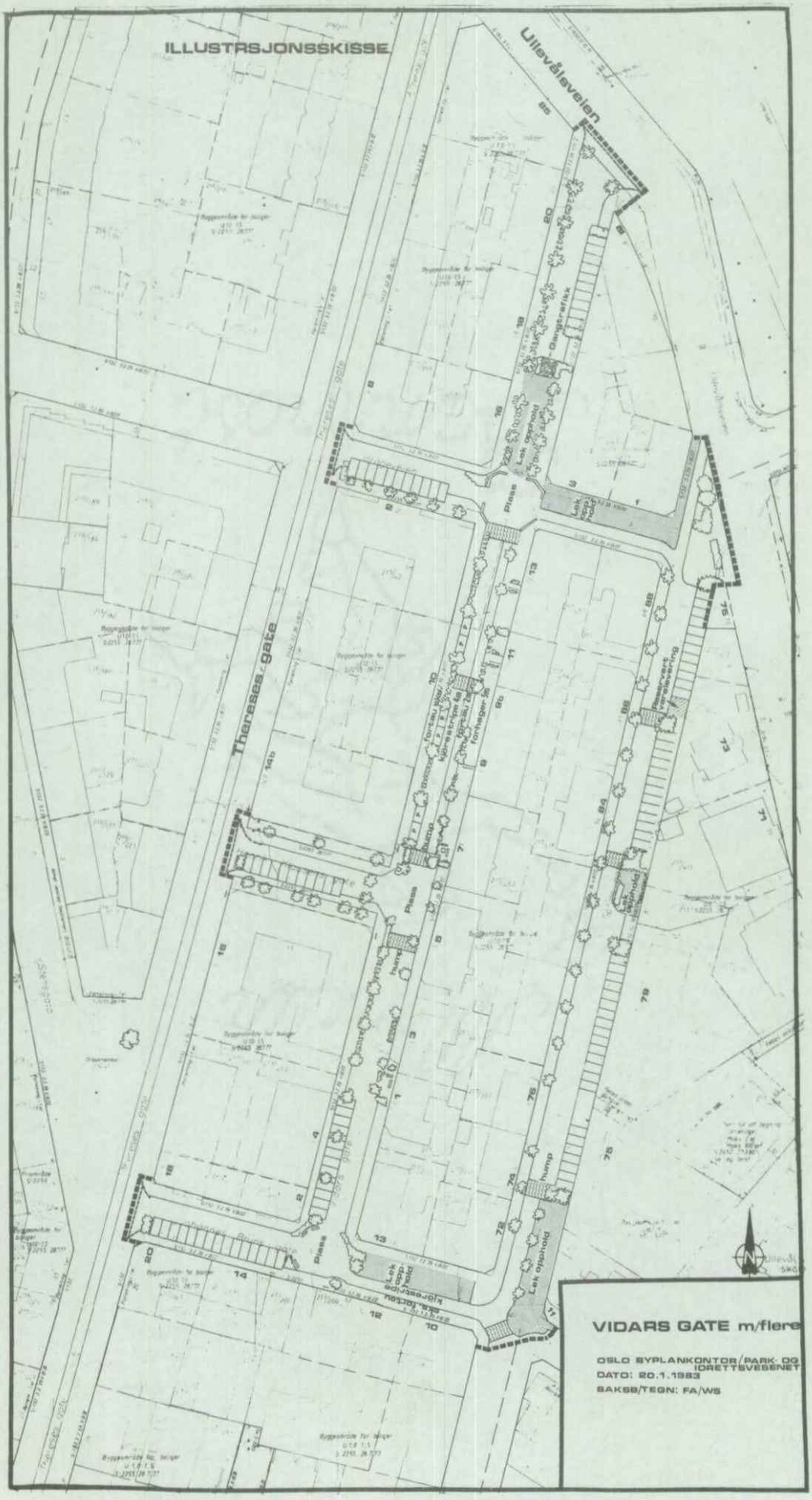
Planforslaget går ut på å omregulere Vidars gate, Sofies gate og tverrgatene mellom disse gatene til gatetun. Planforslaget er enstemmig anbefalt av bydelsutvalg 4.
Planforslaget er illustrert med en detaljert skisse. Denne skal ikke behandles i bygningsrådet.

Sak 35
17.2.83

FORSLAG TIL VEDTAK

I medhold av § 28 nr 2 i bygningsloven med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet omregulering fra gate/vei til gatetun for Vidars gate, Henrik Klausens gate, Sofies gate mellom Johannes Bruns gate og Ullevålsveien og Johannes Bruns gate og Brageveien mellom Thereses gate og Sofies gate som vist på kart T-83001 datert 20.1.83.

Gatetunet må gis en utforming som tilfredsstiller renholdsverkets krav og bør inneholde ca 115 parkeringsplasser.


ILLUSTRASJONSSKISSE
Ullevålsveien
Theresesgate
Vidarstrasse
Plass
Lek opphold
hump
VIDARS GATE m/flere
OSLO BYPLANKONTOR/PARK- OG IDRETTSVESENET
DATO: 20.1.1983
SAKSB/TEGN: FA/WS

Sak 35
17.2.83


REGULERINGSPLAN
Ullevålsveien
Thereses gate
Vidars gate
Brageveien
Henrik Klausens gate
Sofies gate
Johannes Bruns gate
Forslag til reguleringsplan for
VIDARSGATE og SOFIESGATE m/tverrgater
MÅLESTOKK 1:500
TEGN NR. T-8300I
KARTBLAD
SAKSB./TEGN PA/WS
FORSLAGSSTILLER
BYGNINGSRÅDSVEDTAK
OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5 Oslo 1
REVIDERT
DATO 20.1.1983
Tegnforklaring
Planens begrensning
Gatelun

SAKSGANG

Foreliggende reguleringsforslag er innsendt av park- og idrettsvesenet. Det er suplert med en illustrasjon som viser hvordan park- og idrettsvesenet har tenkt seg opparbeidelsen av gatetunområdet.

Planforslaget er sendt berørte parter til uttalelse. I tillegg til eiere og andre som normalt blir varslet ved regulering, er forslaget sendt til næringsdrivende i området, og beboerforeningen i strøket har distribuert 100 eks. av planforslaget og avholdt møte om forslaget.

Framdrift

Kommunikasjonsutvalg	15.2.83
Bygningsråd	17.2.83

Dersom bygningsrådet vedtar planen er saken ferdigbehandlet.

Endringer

Forhåndsuttalelsene har ikke ført til endringer i reguleringsforslaget.

I samarbeid med park- og idrettsvesenet har byplankontoret imidlertid gjort en del endringer i den illustrasjonsskissen som følger planen. Hensikten med dette er å vise hvordan innvendingene mot den først presenterte skissen kan imøtekommes. Forøvrig må det understrekes at detaljer i forslaget som ikke er gjenstand for reguleringsmessig behandling forutsettes avklart gjennom det samarbeidet park- og idrettsvesenet har med de berørte parter i det videre arbeidet med saken.

Etter at uttalelsene kom inn er illustrasjonsskissen endret ved at sperren i Vidars gate er trukket inn fra Ullevålsveien og Brageveien er åpen for trafikk fra Sofies gate. I tillegg er illustrasjonsskissen endret ved at det er lagt inn flere parkeringsplasser og foretatt en utjevning av parkeringsdekningen i området. Det er dessuten foretatt en rekke mindre justeringer bl.a. ut i fra de bemerkninger som er kommet inn.

Andre planer i området

Det arbeides med en trafikksaneringsplan for indre by nord som skal behandles i første halvår 1983. De to sperringene som er forutsatt i gatetunet, er det da naturlig å vedta ved behandlingen av trafikksaneringsplanen. Når gatetunreguleringen fremmes før trafikksaneringsplanen skyldes det at 1. etappe av gatetunutbyggingen kan settes i gang uavhengig av en eventuell trafikksanering, og siden det er avsatt midler for 1983 er det viktig å få et vedtak så snart som mulig.

Det er tidligere fremmet sak om sykkelvei i Sofies gate. Hvis man vedtar gatetun i øvre del av Sofies gate, må reguleringen for sykkelveien avsluttes mot gatetunet. Dette anses ikke som noe problem. Planen for gang- og sykkelvei har vært utlagt til offentlig ettersyn og kan fremmes på nytt for byggningsrådet når gatetunsaken er avklart.

BAKGRUNN

Området er tett befolket og det er knapt med uteareler inne i gårdsrommene. Dette går bl.a. fram av Barneplan for Oslo, som er utarbeidet av Norsk institutt for by- og regionforskning. I denne planen er området karakterisert som "akutt barneplanområde", det vil si at en kombinasjon av høy barnetetthet og dårlige utendørs oppholdsarealer fører til at området er med i den gruppen av områder i indre by hvor behovene for tiltak på dette feltet er størst.

Fra beboere i strøket er det kommet sterke ønsker om gatetun, og beboerne har bl.a. utarbeidet detaljert forslag til gatetun.

De lokale ønsker, og de registreringer som bekrefter bakgrunnen for disse, har sammen med det forhold at en gjennomføring av gatetun i dette området synes å ha små negative konsekvenser, ført til at park- og idrettsvesenet ønsker å prioritere dette anlegget, og gjennomføre det i 1983 dersom reguleringssaken får tilslutning.

Gjeldende regulering

Gatene som foreslås omregulert til gatetun er i dag regulert til gateareal etter S-132, 3.2.39. Kvartalene som ligger inn til det foreslåtte gatetunet er alle regulert til byggeområde for boliger etter S-2255, 28.7.77.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Det bor ca 860 personer i området. Ca 11% av disse er barn under 15 år.

Det er en del næringsvirksomhet i området, hovedsaklig mindre forretninger, lager og småindustri.

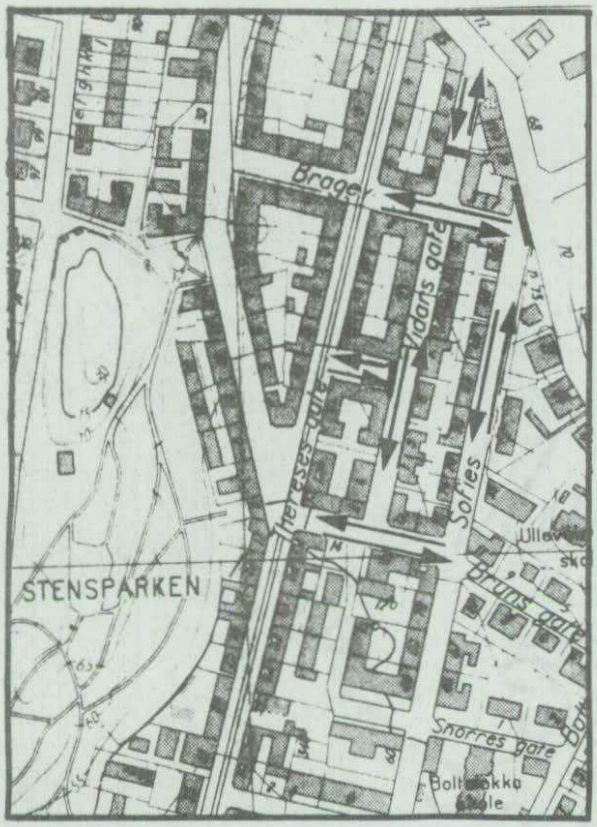
Trafikken i Vidars gate er liten. I Sofies gate er trafikken noe større. Det går ca 250 biler i rushtimene om morgenen og om ettermiddagen. I tillegg er det en del gjennomkjøring fra Ullevålsveien til Thereses gate via Brageveien.

Det er ganske mye press på parkeringen i området. Om dagen benyttes området til parkering av de som arbeider og handler i Thereses gate, og om kvelden er presset stort fordi området er så tett befolket.

De nærmeste friområdene er Stensparken og området øst for Ullevålsveien ved General Birchs gate. Avstanden til disse områdene er ikke så stor, men atkomstmulighetene er begrensede på grunn av den store trafikken i Ullevålsveien og Thereses gate. Dette er gater som også etter en eventuell trafikksanering vil få mye trafikk.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Området foreslås som nevnt omregulert til gatetun. Selv om detaljene fastlegges senere, kan en allerede nå regne med at gatetunområdet vil bli opparbeidet etter de prinsipper som park- og idrettsvesenet har kommet fram til etter å ha høstet erfaringer med en del gatetun. Det betyr at man vil forsøke å konsentrere parkeringsplassene til enkelte deler av gatenettet (så nær hovedveinettet som mulig) og konsentrere investeringene i grøntanlegg til noen få deler av gatenettet.



Planforslaget inneholder ca 115 parkeringsplasser. Antall lovlige nattparkeringsplasser i området er 95-100.

I illustrasjonsskissen er det forutsatt at Vidars gate stenges fysisk ved nr. 18 og at Sofies gate stenges ut mot Ullevålsveien. Atkomsten til gatetunområdet blir da sydfra via Sofies gate og vestfra via Johannes Bruns gate, Henrik Klausens gate og Brageveien.

Kjøresystemet er vist på skissen til venstre.

Gjennomføring

Planforslaget forutsetter to sperringer av gater. Dette anses ikke som noe problem når det gjelder kapasiteten på hovedveinettet, siden det er relativt mye å gå på, og fordi trafikken stort sett skal gjennom de samme kritiske kryss uansett.

Men av hensyn til konsekvensene for de øvrige gatene i området bør ikke Sofies gate sperres før det kan gjennomføres en trafikksaneringsplan for området. Men så lenge Sofies gate er åpen, er det ikke nødvendig å sperre Vidars gate for å opparbeide gatetun. Man bør derfor begynne opparbeidelsen i Vidars gate først, og ta Sofies gate når trafikksaneringen er gjennomført.
Dette er også hensiktsmessig fordi området er litt for stort til å gjennomføres under ett. En trafikksaneringsplan for området kan være klar i løpet av første halvår 1983.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Bomiljø

En del av gatearealet vil kunne tas i bruk til oppholdsareal. Dette er særlig viktig for de mindre barna fordi disse ikke kan benytte seg av andre tilbud lenger unna på grunn av avstanden.

Det vil bli noe mindre trafikk i de fleste gatene, og gateutformingen gjør at de som kjører må kjøre sakte og ta hensyn til dem som oppholder seg i gata. Det er vanskelig å dokumentere noen reell sikkerhetsgevinst av dette, men en kan i alle fall gå ut i fra at den utryggheten som trafikken skaper for dem som oppholder seg i gata, blir mindre.

Trafikk

I Vidars gate, Henrik Klausens gate og Johannes Bruns gate er det liten trafikk i dag og trafikkmengden vil bli uendret eller muligens enda litt mindre. I Brageveien vil trafikken gå ned, siden det i dag er en del gjennomkjøring mellom Ullevålsveien og Thereses gate. Hvis vi antar at 2/3 av trafikken fra Sofies gate vil gå i Thereses gate, og 1/3 vil gå i Ullevålsveien blir økningen i Thereses gate på 20% og på 10% i Ullevålsveien.

Trafikken gjennom krysset Thereses gate/Ullevålsveien blir omtrent den samme som før siden det meste av trafikken fra Sofies gate skal gjennom dette krysset uansett om man stenger en del av Sofies gate eller ikke. Forskjellen blir bare at belastningen blir flyttet fra Ullevålsveien til Thereses gate. Dette skulle ikke bety noe særlig for avviklingen i krysset dersom man justerer signalanlegget etter den nye situasjonen.

Atkomsten til området blir noe vanskeligere med bil, siden Sofies gate og mesteparten av Vidars gate ikke vil bli tilgjengelig direkte fra Ullevålsveien. Med atkomst fra syd via Sofies gate og fra øst via tverrgatene til Thereses gate skulle imidlertid atkomsten til området bli rimelig god.

Parkering

Planforslaget inneholder som nevnt ca 115 parkeringsplasser. I dag er det ca 180 plasser i området om dagen når gatene utnyttes maksimalt. Om natten er det i underkant av 100 lovlige parkeringsplasser etter dagens datoparkeringsordning. Tellinger viser at det er parkert ca 140 biler i området om natten.

I tverrgatene mellom Vidars gate og Thereses gate er det 8-9 plasser mer enn i dag. En del av disse plassene kan det være aktuelt å innføre parkometre på for å øke sirkulasjonen om dagen. I Vidars gate er det en reduksjon fra 75 til 28 plasser. I Brageveien og Johannes Bruns gate mellom Vidars gate og Sofies gate er det forutsatt fjerning av til sammen ca 18 parkeringsplasser, men her kan det være aktuelt å beholde noen parkeringsplasser. I Sofies gate er det en nedgang fra ca 60 til 48 plasser.

Til sammen viser illustrasjonsskissen ca 115 parkeringsplasser. Dette er noe mer enn lovlig parkeringskapasitet om natten, og er kanskje noe i overkant av hva som har vært vanlig ved planlegging av gatetun. Det er mulig å øke antalle parkeringsplasser til ca 130, men dette frarådes da det etter byplansjefens mening vil beslaglegge for mye av oppholdsarealet.

Næringsliv

Den illustrasjonsskissen som ble sendt ut til uttalelse viste seg å inneholde en del detaljer som kunne lage hindringer for næringslivet i området. Ved å justere planen skulle det imidlertid være mulig å ta hensyn til de fleste av de innvendinger som er kommet.

Atkomsten til hver enkelt virksomhet bør kunne bli tilfredsstillende, slik at gatetunet ikke blir til hinder for driften av virksomhetene. Men butikker som er direkte avhengige av gjennomgangstrafikken vil kunne få redusert omsetning, siden en av intensjonene med planen er å fjerne gjennomgangstrafikken.

Brageveien Frukt & Tobakk ligger langs en slik gjennomkjøringsrute. Butikken ligger nær Ullevålsveien og vil bli forholdsvis lett tilgjengelig fra hovedveinettet, men gjennomkjøringen forbi butikken vil bli borte. Det er imidlertid vanskelig å si hvor mye dette vil bety for virksomheten.

Kostnader
Anleggskostnadene er anslått til ca 2,5 mill. kr. ved full utbygging. I tillegg øker vedlikeholdskostnadene noe. 1. etappe vil koste 1 - 1,5 mill. kr., avhengig av hvor mye som gjøres i 1. etappe.

BEMERKNINGER TIL PLANFORSLAGET

Det kom inn 27 bemerkninger til planforslaget. De fleste av disse er positive til prinsippet med gatetun, men det er en rekke innvendinger til detaljer ved den foreslåtte løsning. Disse detaljene er imidlertid ikke gjenstand for reguleringsmessig behandling.

Bemerkninger fra offentlige etater:

Kontoret for næringslivet peker i sin kommentar datert 5.11.82 på at planen vil gi en reduksjon av antall parkeringsplasser og at plassene blir ujevnt fordelt, og det blir pekt på at dette kan ha konsekvenser også for Thereses gate, som ligger utenfor planområdet.

Vannverket sier i brev av 9.11.82 at det ikke synes nødvendig å foreta noen utbedringsarbeider på det nåværende tidspunkt selv om ledningene er gamle.

A/S Oslo Sporveier (brev av 11.11.82) har ingen bemerkninger under forutsetning av at forslaget ikke fører til forverring av forholdene for kollektivtrafikken i Thereses gate.

Brannvesenet ber i brev av 23.11.82 om at det blir brukt låsbare bommer ved sperring av gater.

Oslo politikammer peker i brev av 30.11.82 på at det er tatt for lite hensyn til næringslivets parkeringsbehov. Det foreslås videre å trekke Sofies gate ut av planen inntil man har fått avklart hovedveinettet gjennom trafikksaneringsplan for området. I den forbindelse bør det vurderes om Sofies gate bør holdes åpen av hensyn til kapasiteten i Ullevålsveien og Suhms gate. Oslo politikammer nevner til slutt at det etter politiets oppfatning ikke er mulig å legge en sykkelvei gjennom et gatetun som foreslått i planen.

Veivesenet peker i brev av 1.12.82 på at gatetunet må utformes så det sikres best mulig vedlikehold, og at beboerne involveres i vedlikeholdsarbeidet. Det anses mulig å anlegge gatetun i Vidars gate uten at dette berører andre planer i området, mens endringene i Sofies gate bør utstå til en har en avklaring av trafikksaneringen av området. Det advares mot å øke presset på Thereses gate.

Oslo Lysverker viser i brev av 8.12.82 til en del detaljer som må tas hensyn til ved detaljplanleggingen av gatetunet.

Bemerkninger fra bydelsutvalg:

Bydelsutvalg 4 har behandlet planforslaget i møte 23.11.82 og vedtok enstemmig å anbefale planforslaget. I utvalgets møte ble det understreket at frukt og tobakksbutikken i Brageveien 1 og dagligvarebutikken i Ullevålsveien 89 ikke må "bygges inne" i gatetunet.

Bemerkninger fra grunneiere/beboere/næringsdrivende:

Mikal Haugstvedt viser i brev av 8.11.82 til atkomstforholdene til forretningen i Ullevålsveien 81 og ber om at det tas hensyn til vareleveringen ved omreguleringen til gatetun.

Kjell R. Mathiesen (næringsdrivende) og Ragnar Midsund (eier av Sofies gate 86) mener at Sofies gate må være åpen for bilatkomst også i øvre ende, helst direkte til Ullevålsveien eller alternativt til Brageveien og Thereses gate. Det pekes også på at parkeringsplassene er ujevnt fordelt i området.

Sparebanken Oslo Akershus er positiv til planforslaget (brev av 9.11.82) og ber om å bli tatt med når den detaljerte utformingen av planene starter.

Næringsdrivende i Thereses gate (50 underskrifter) uttrykker i brev av 15. november uro over planene på grunn av usikkerhet omkring følgene av gatetunutbyggingen, men har under forutsetning av at virksomhetene forblir uberørte og at vareleveranser og kundetrafikk kan foregå som i dag ingen innvendinger.

Kjell R. Mathiesen hevder i brev av 16.11.82 at trafikken bør separeres ved at fotgjengere, syklister og bilister skilles. Han foreslår også en del enveiskjøringer. Til slutt vises det til et behov for parkeringsplass for varevogn foran Sofies gate 86.

C.S. Christoffersen skriver 17.11.82 på vegne av sameiet Vidars gate 3 at man ser med interesse på planene, men forutsetter at bilatkomsten ikke hindres, og at antall parkeringsplasser opprettholdes.

Valter Jensen etterlyser i brev av 19.11.82 en totalvurdering av trafikkspørsmålene og stiller seg negativ til planene for gatetun.

M. Ødegaard, Thereses gate 20 foreslår i brev av 19.11.82 en del enveiskjøringer og omlegginger av kollektivtrafikken for å lette forholdene i Thereses gate.

Kåre Richard Hansen, som driver Brageveien Frukt og Tobakk, uttrykker i brev av 19.11.82 motstand mot gatetunplanen. Han hevder at 60% av kundene kommer med bil og at næringsgrunnlaget for butikken kan forsvinne når trafikken blir borte. Han foreslår at sperren plasseres lenger inn i gaten for å lette atkomsten til butikken.

Styret i Vidars gate 4 foreslår i brev av 19.11.82 at det anlegges flere parkeringsplasser og at gatetunarealet reduseres. Det foreslås å konsentrere de "grønne" investeringene til Vidars gate mellom Henrik Klausens gate og Brageveien, samt i disse to tverrgatene.

J.O. Nilssen skriver 20.11.82 på vegne av Alderdomshjem for kvinnelige hushjelper Sofies gate 78/80 at bilatkomst og parkering ikke må bli komplisert.

Olav S. Nedenes skriver i sitt brev av 20.11.82 at usikkerhet omkring gatetunplanen har ført til at det er blitt vanskelig å leie ut forretningslokaler i Vidars gate 5. Han ønsker derfor en snarlig avklaring av saken. I brevet er det foreslått en del justeringer som kan gjøre det mulig med fortsatt forretningsdrift. Det foreslås 13 nye parkeringsplasser på vestsiden av Vidars gate og det pekes på behov for varelevering og snuplass for lastebil foran nr. 5. Dessuten at Johannes Bruns gate bør være toveiskjørt av hensyn til atkomsten til eiendommen.

Knut Langeland, på vegne av gårdeier Einar Sæterdal, Sofiesgate 76, er i sitt brev av 20.11.82 positiv til planen, men peker på uheldig utforming av detaljer.

Reprografisk Industri, Johannes Bruns gate 12 b, viser i brev av 22.11.82 til at innsnevring av gata vil gjøre det umulig å levere papir til bedriftens 4 rotasjonsmaskiner. Leveransene foregår med trailer.

A/S Brageveien 3 anser i brev av 22.11.82 forslaget som positivt under forutsetning av at vedlikeholdet blir som før og at antall parkeringsplasser ikke reduseres.

A/S Luminator, Brageveien 3, skriver i brev av 22.11.82 at man er betenkt med hensyn til framkommeligheten til lageret og frykter at redusert antall parkeringsplasser kan føre til at bedriftens varevogn må parkere lenger unna, med å gjøre det vanskeligere å levere tunge kolli.

Malfred J. Abrahamsen, Brageveien 2 protesterer i brev av 23.11.82 mot gatetunplanene.

Styringsgruppe for bomiljøarbeid på Bolteløkka er i brev av 25.11.82 positive til planene for gatetun, men peker på at det er viktig at atkomstmulighetene til forretningene i Brageveien 1 og Ullevålsveien 89 bedres ved at sperrene trekkes innover i gatene. Det blir dessuten pekt på at parkeringsplassene må fordeles på flere gater. Til slutt nevnes det at man må hindre uønsket gjennomkjøring i de andre gatene i området når en sperrer Vidars gate og Sofies gate.

Ole Haakon Hoxmark, Johannes Bruns gate 1 skriver i brev av 8. desember at forslaget er bra på de fleste punkter, men at Johannes Bruns gate må holdes åpen for trafikk i begge retninger.

BYPLANSJEFENS KOMMENTARER

De fleste bemerkningene dreier seg om detaljer i utformingen av gatetunet. Disse er ikke gjenstand for reguleringsmessig behandling.
Det synes imidlertid som om det er mulig å imøtekomme de fleste av de innvendinger som er kommet ved å justere detaljer i illustrasjonsplanen. Konfliktene ser ut til å være mindre enn hva som har vært vanlig ved en del tidligere reguleringer av gatetun. De enkelte temaer er kommentert nedenfor.

Parkeringsdekning/varelevering

Parkeringsdekningen er økt i det reviderte forslaget, og plassene er jevnere fordelt i området. De spesielle parkeringsbehov som er nevnt i bemerkningene skulle det være mulig å ivareta.

Vareleveringen til forretningen i Ullevålsveien 81 vil kunne skje direkte fra Ullevålsveien.

Det blir mulig å lesse av og på foran Vidars gate 5, og atkomsten til eiendommen blir ikke hindret. De nærmeste parkeringsplassene er ca 30 m fra inngangen.

Det blir mulig å levere varer med trailer til Johannes Bruns gate 12b.

Brageveien 3 får atkomst direkte til Ullevålsveien, og parkeringsplasser øverst i Vidars gate, med samme atkomst.

Avviklingskapasitet på hovedveinettet

Det kan bli noe mer trafikk i Thereses gate, men man vil samtidig få en tilsvarende reduksjon i Ullevålsveien inn mot krysset med Thereses gate. Belastningen på dette krysset blir derfor ikke endret i særlig grad. En del av trafikken i Sofies gate fortsetter i General Birchs gate og denne vil antakelig forskyves til Colletts gate og Geitemyrsveien, men det er kapasitetsreserver på denne strekningen og dette betyr ikke mye for trafikkmengdene på hovedveinettet. Byplansjefen mener derfor at de endringer som en stengning av Sofies gate kan føre til, er akseptable. Siden trafikken i Sofies gate er såpass liten som 250 biler i maks time, blir "ringvirkningene" ut over de nevnte gater svært små.

Utbyggingsrekkefølge

Byplansjefen er enig i de uttalelsene som går ut på at man bør vente med opparbeidelse i Sofies gate til en har fått en avklaring når det gjelder trafikksystemet i området. Dette betyr imidlertid ikke at man bør vente med reguleringen. Det er kun gjennomføringen av planen som må vente på avklaring av trafikksaneringsplanene i området. En utbygging av gatetunet i Vidars gate har svært liten betydning for trafikksystemet forøvrig, og kan gjennomføres uavhengig av andre planer i området. Anleggets størrelse taler også for at man deler gjennomføringen opp i minst to mindre deler.

Sykkelvei i gatetun

Det er ikke meningen å regulere sykkelvei gjennom gatetunet. Sykkelveireguleringen forutsettes å stoppe i endene av gatetunet i Sofies gate. Gjennom gatetunet må man sykle i kjørestripen og rette seg etter de trafikkregler som gjelder i gatetunet.

Sperresystem

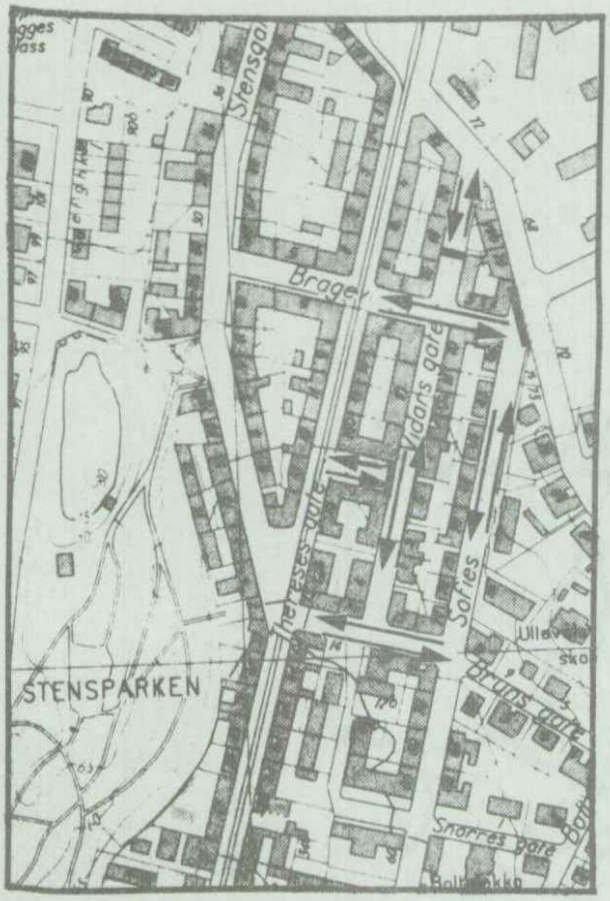
Ønsket fra brannvesenet om låsbare bommer antas å kunne løses direkte mellom brannvesenet, veivesenet og park- og idrettsvesenet, og tas ikke opp i forbindelse med regulering. Vi vil imidlertid peke på en annen løsning som har vært nevnt. Den går ut på å sperre ved hjelp av beplantning som evt. kan kjøres over av utrykningskjøretøy.

Vedlikehold

Ønsket fra veivesenet om at beboere skal stå for en del av vedlikeholdet tas ikke opp ved reguleringsbehandlingen, men forutsettes løst ved det videre arbeidet med planlegging og gjennomføring av gatetunet.

Kjøresystem

En del av kommentarene bygger på misforståelser vedr. kjøresystemet, fordi skissen som var vedlagt ikke var god nok. Vi har også gjort visse endringer etter at saken var ute til høring, og vi har derfor vist det kjøresystemet vi foreslår på kartet nedenfor.



Vi har foreslått å sperre Vidars gate et stykke inn fra Ullevålsveien slik at butikken på hjørnet Vidars gate/-Ullevålsveien og bedriftene med inngang nord for Vidars gate 3 får atkomst direkte fra Ullevålsveien Innvendingene fra disse er således imøtekommet.

Brageveien blir åpen for kjøring i begge retninger fra Sofies gate til Thereses gate. Man får dermed sirkulasjon og unngår at Sofies gate blir blindgate. En kan stille spørsmål om dette vil gi gjennomkjøring i Sofies gate og Brageveien, men vi antar at utformingen av gatene blir slik at dette ikke blir noen attraktiv gjennomkjøringstrasé for å unngå å benytte hovedveinettet.

Sperren i øvre del av Sofies gate foreslås plassert slik at det blir mulig å parkere utenfor sperreingen dersom man kommer fra Ullevålsveien og skal til adresser like på innsiden av sperren, f.eks. til Brageveien Frukt & Tobakk.

Trailertrafikken til Johannes Bruns gate 12b vil måtte gå videre inn til Sofies gate og ut på hovedveinettet via Wilhelms gate. Dette medfører muligens en omvei i sammenliknet med dagens forhold, men skulle være akseptabelt.

Forholdene for næringslivet

Med de justeringene som er gjort, skulle de fleste næringsvirksomheter kunne fortsette som før. Et unntak er kanskje Brageveien Frukt & Tobakk, hvor det ikke er atkomst eller parkering som er det avgjørende, men selve gjennomgangstrafikken, som etter intensjonene i planen skal fjernes. Det blir mulig å komme til butikken fra begge sider, men gjennomkjøringen i Brageveien vil bli borte når Sofies gate stenges ut mot Ullevålsveien. Det er vanskelig å anslå hvor mye dette vil bety for forretningsdriften, men en viss nedgang i omsetningen kan oppstå. Byplansjefen mener likevel at når atkomstforholdene blir såpass gode og fjerning av gjennomgangstrafikken gir bedre forhold for de som bor i gaten, bør dette kunne aksepteres som en konsekvens av planen.

BYPLANSJEFENS KONKLUSJON

Det er stort behov for gatetun i området. Byplansjefen vurderer de samlede ulempene som realtivt små, og gatetunutbyggingen bør derfor starte så snart som mulig. Utbyggingen bør starte i Vidars gate fordi gjennomføring av planen her ikke har betydning for andre planer i området.


REGULERINGSPLAN
Ullevålsveien
Theresesgate
Vidars gate
Brageveien
Henrik Klausens gate
Sofies gate
Johannes Bruns gate
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U1,0-1,5 S-2255, 28777
Byggeområde for boliger U1,0-1,5 S-2255 28777
Byggeområde for boliger trer-1-4 S2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U1,0-1,5 S-2255, 28777
Byggeområde for boliger U1,0-1,5 S-2255, 28777
Byggeområde for boliger U1,0-1,5 S-2255, 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255 28777
Byggeområde for boliger U10-15 S-2255

FORSLAG TIL VEDTAK

I medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet omregulering fra gate/vei til gatetun for Vidars gate, Henrik Klausens gate og Johannes Bruns gate og Brageveien mellom Thereses gate og Sofies gate som vist på kart T-83001 datert 11.1.83.

Gatetunet må gis en utforming som tilfredsstiller renholdsverkets krav og bør inneholde ca 65 parkeringsplasser.

Sak 34 /83 (Sak 35 17.2.83)

FORSLAG TIL ENDRET REGULERING AV VIDARS GATE, SOFIES GATE OG TVERRGATER FRA TRAFIKKOMRÅDE/GATE TIL TRAFIKKOMRÅDE/GATETUN

FORSLAG TIL VEDTAK

I medhold av § 28 nr 2 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar bygningsrådet omregulering fra gate/vei til gatetun for Vidars gate, Henrik Klausens gate og Johannes Bruns gate og Brageveien mellom Thereses gate og Sofies gate som vist på kart T-83001 datert 20.1.83.

Gatetunet må gis en utforming som tilfredsstiller renholdsverkets krav og bør inneholde ca 65 parkeringsplasser.

ENSTEMMIG VEDTATT

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
27 FEB 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10168

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	217	455	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
93 02 50 023	Vidarsgate 10 AS	

Doknr: 10168 Tinglyst: 27.02.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	47	11	B	70	21	B	72	31	B	79	41			51		
2	B	75	12	B	72	22	B	70	32			42			52		
3	B	68	13	B	79	23	B	70	33			43			53		
4	B	66	14	B	79	24	B	72	34			44			54		
5	B	66	15	B	72	25	B	79	35			45			55		
6	B	68	16	B	70	26	B	79	36			46			56		
7	B	75	17	B	70	27	B	72	37			47			57		
8	B	79	18	B	72	28	B	70	38			48			58		
9	B	72	19	B	79	29	B	70	39			49			59		
10	B	70	20	B	79	30	B	72	40			50			60		

Sum tellere: 2233 = nevner: 2233

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Vidarsgate 10 har første prioritets panterett i den enkelte seksjon for kr. 20.000.- til dekning av misligholdte fellesutgifter

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ 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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

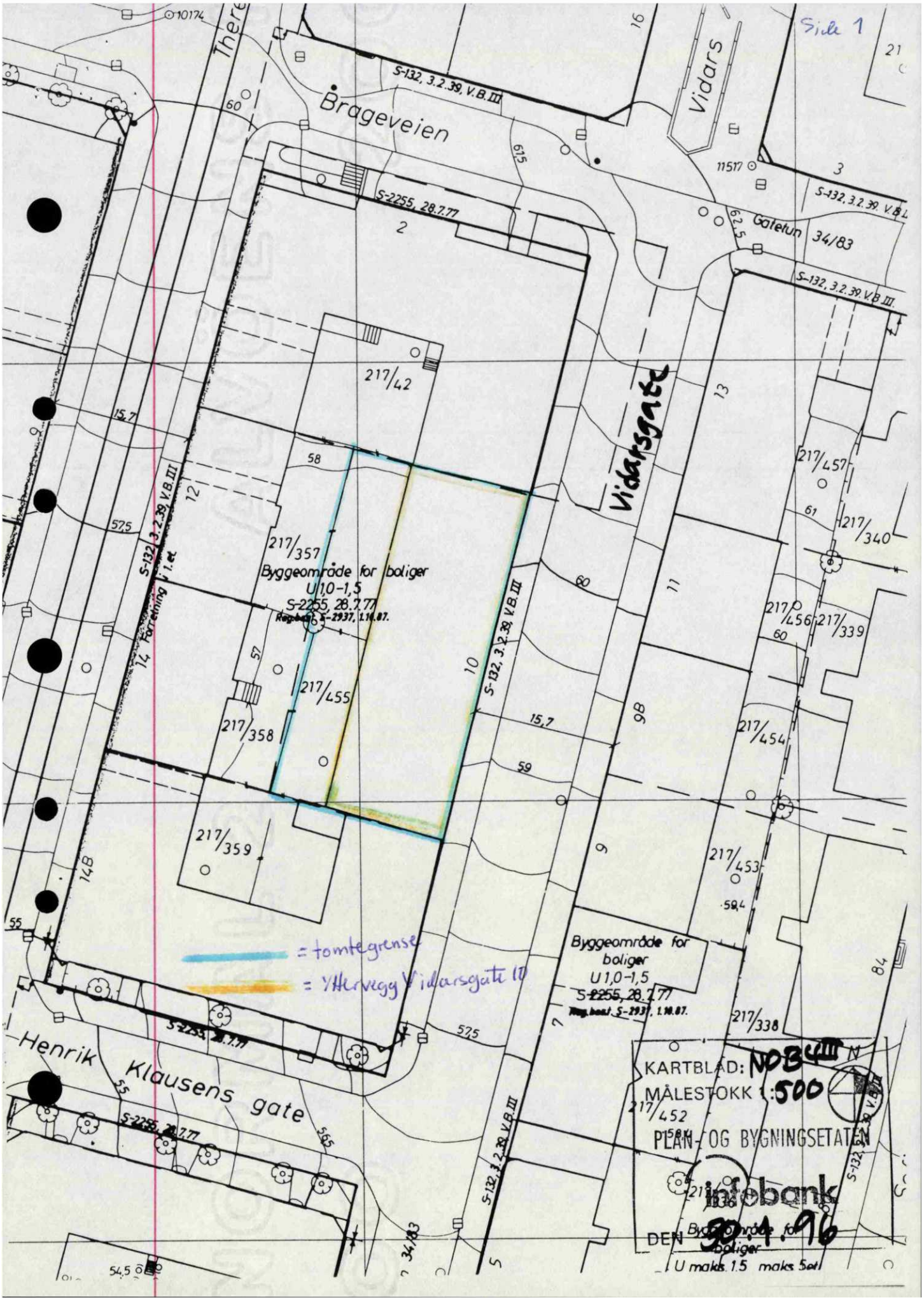
6. Tegninger m.v.

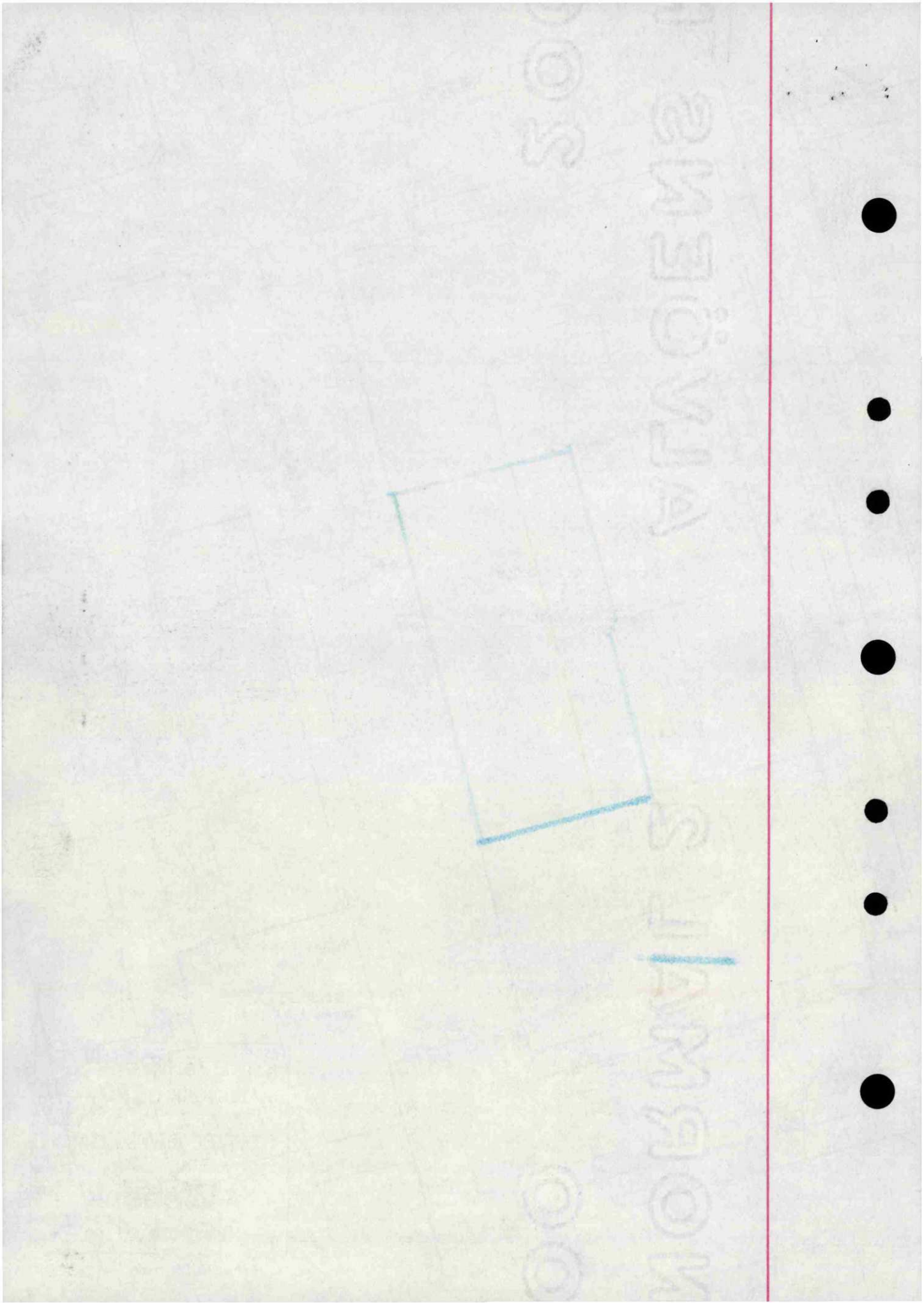
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

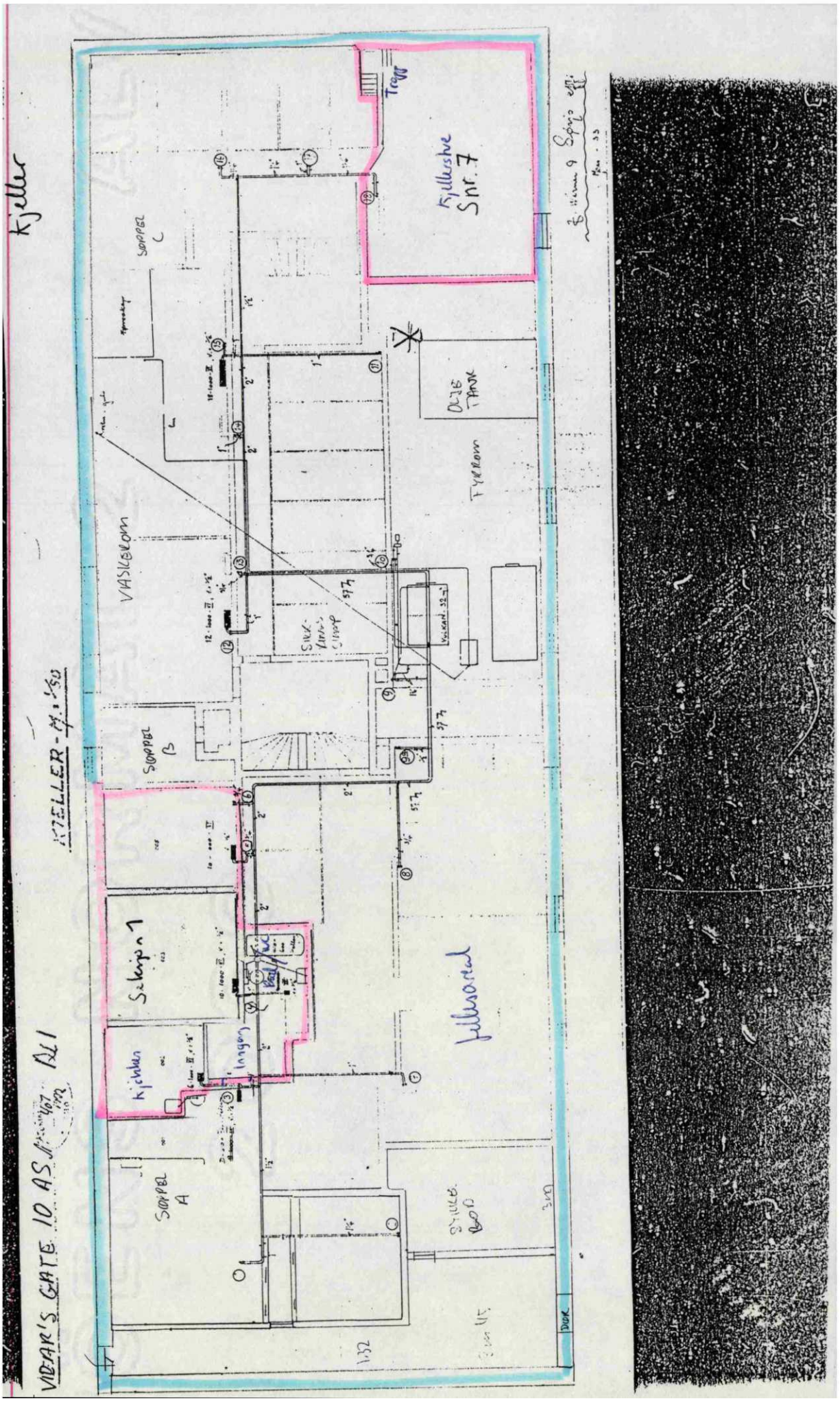
7. Underskrifter

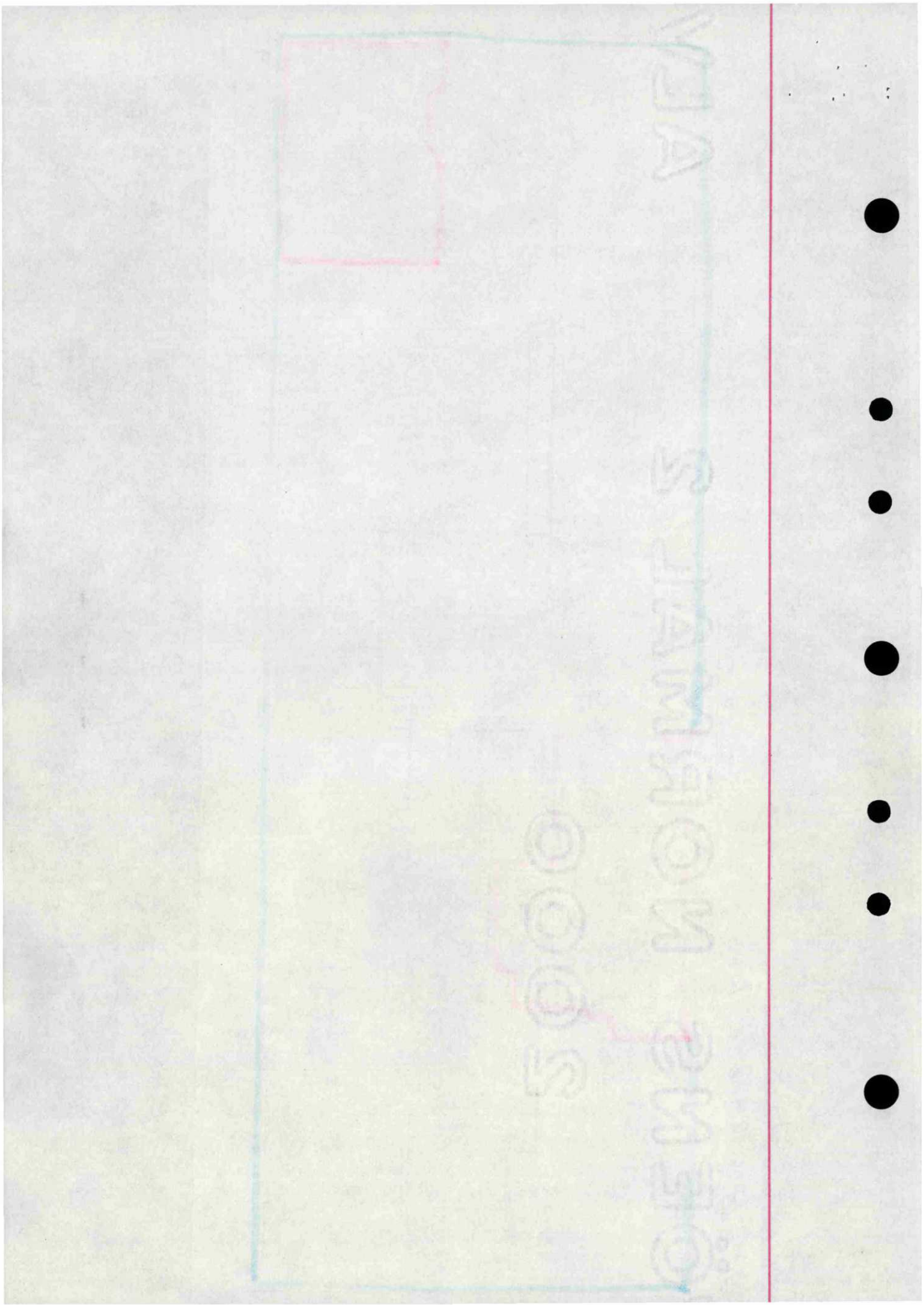
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) for Vidarsgate 10 AS:
Oslo 3/12-96	Tore Fosse Refsdal Kjell Olav Maldum

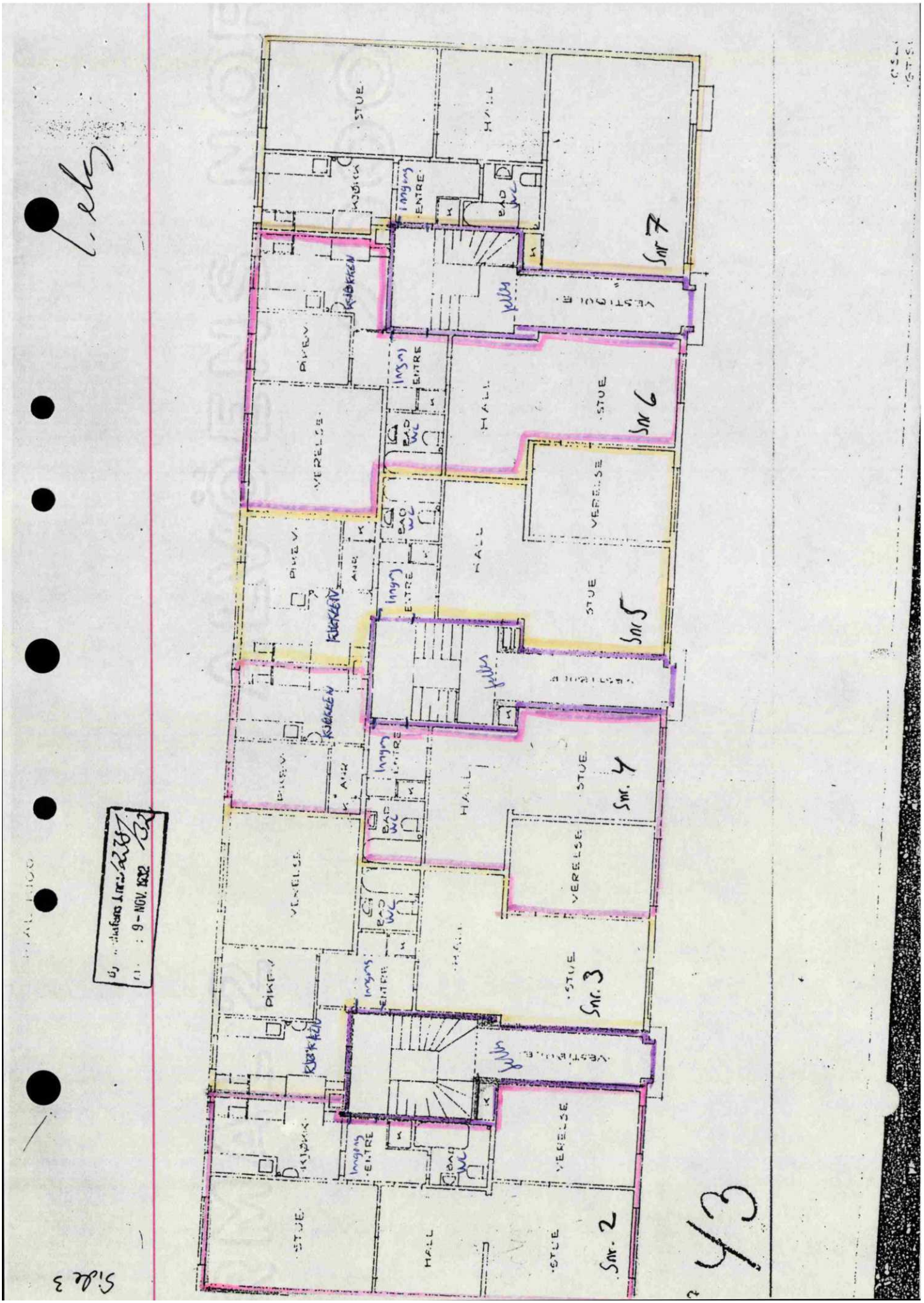
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

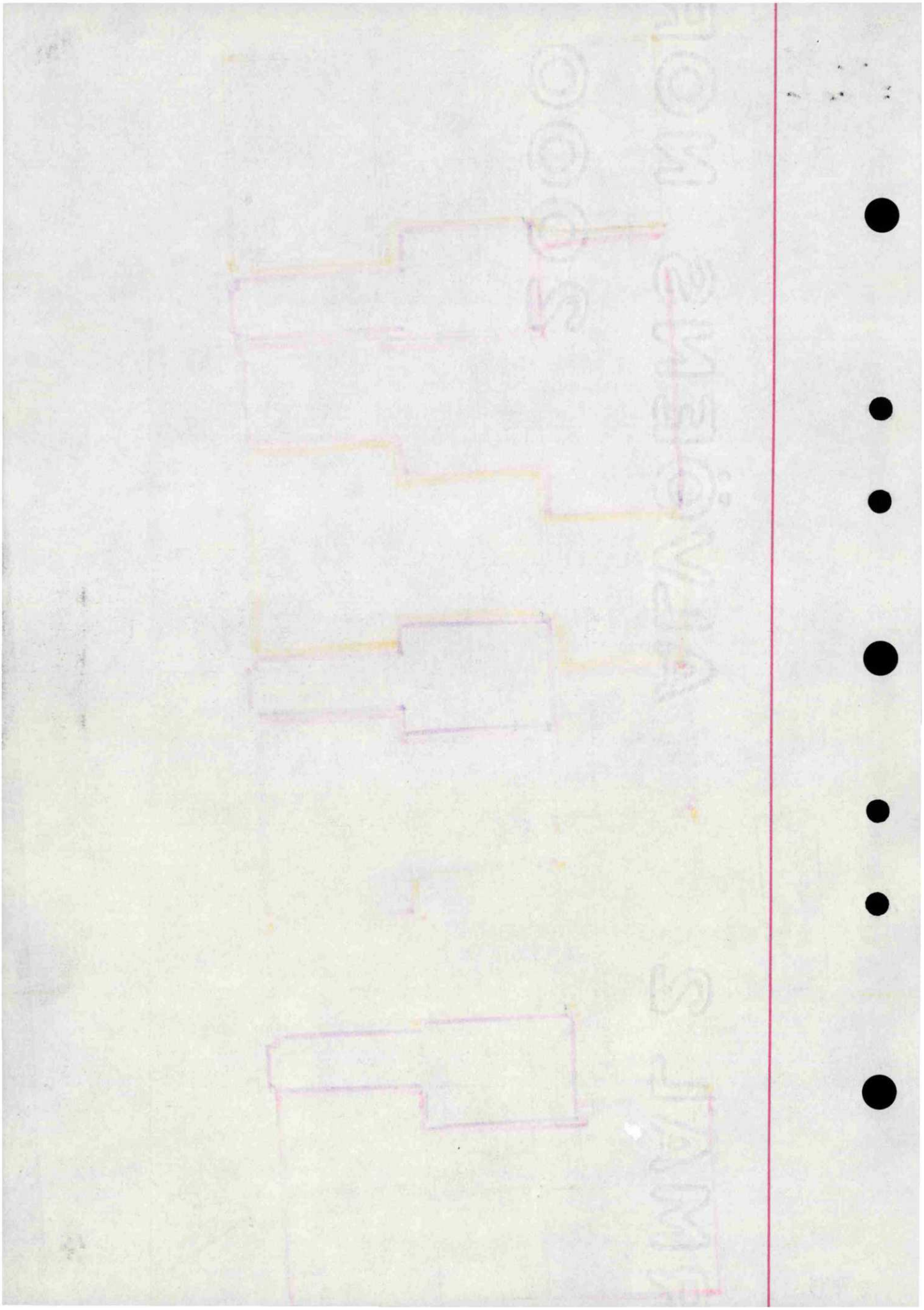

Side 1
Brageveien
Vidars
Vidarsgate
Galetun
34/83
S-132, 3.2.39, V.B.III
S-2255, 28.7.77
217/42
217/357
Byggeområde for boliger
U 1,0–1,5
S-2255, 28.7.77
Regulert S-2937, 1.10.87.
217/455
217/358
217/359
217/457
217/340
217/456
217/339
217/454
217/453
217/338
217/452
Byggeområde for boliger
U 1,0–1,5
S-2255, 28.7.77
Regulert S-2937, 1.10.87.
= tomtegrense
= Yttervegg Vidarsgate 11
Henrik Klausens gate
KARTBLAD: NDB 4III
MÅLESTOKK 1:500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
DEN 30.1.96
Byggeområde for boliger
U maks 1.5 maks 5etl

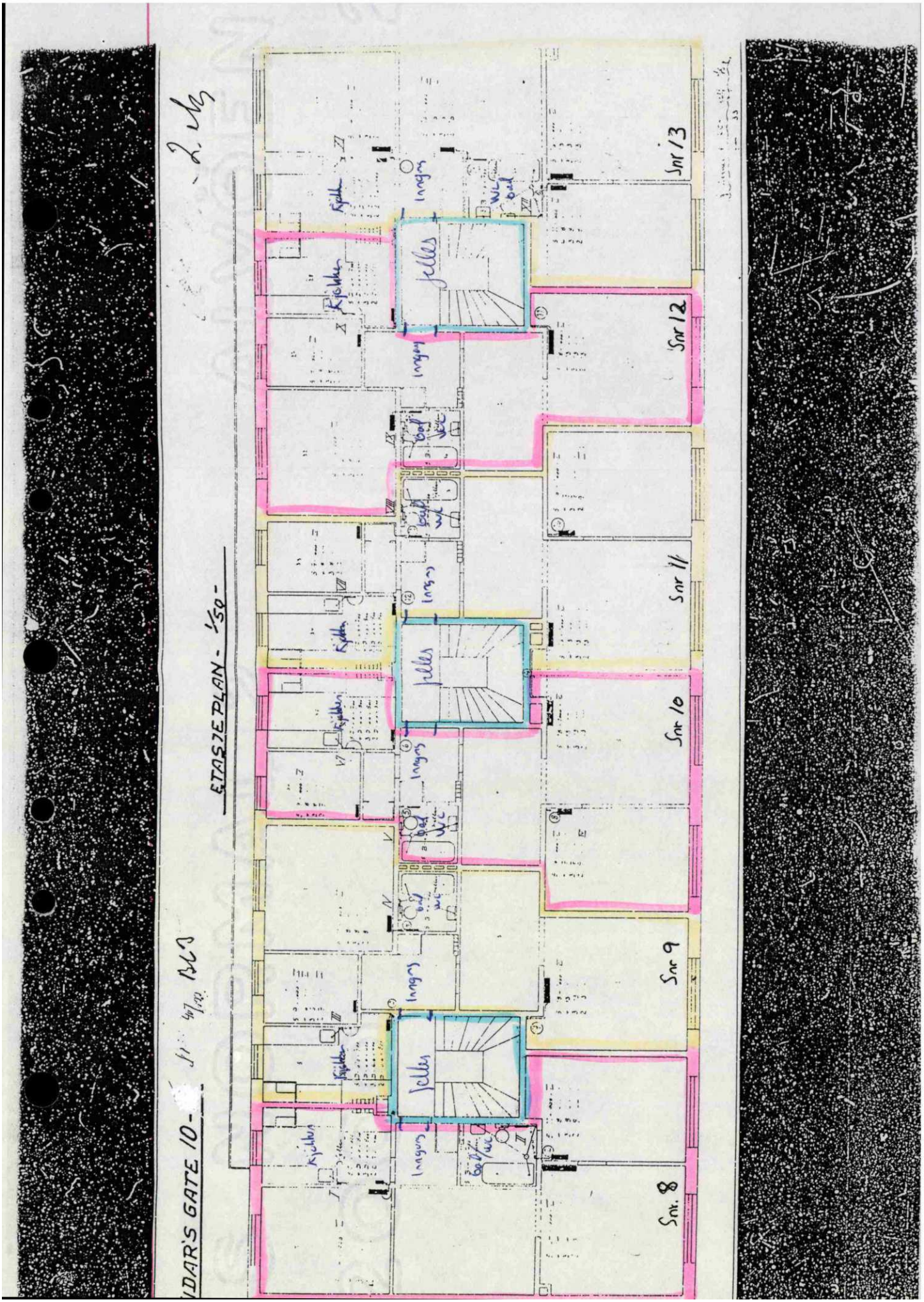


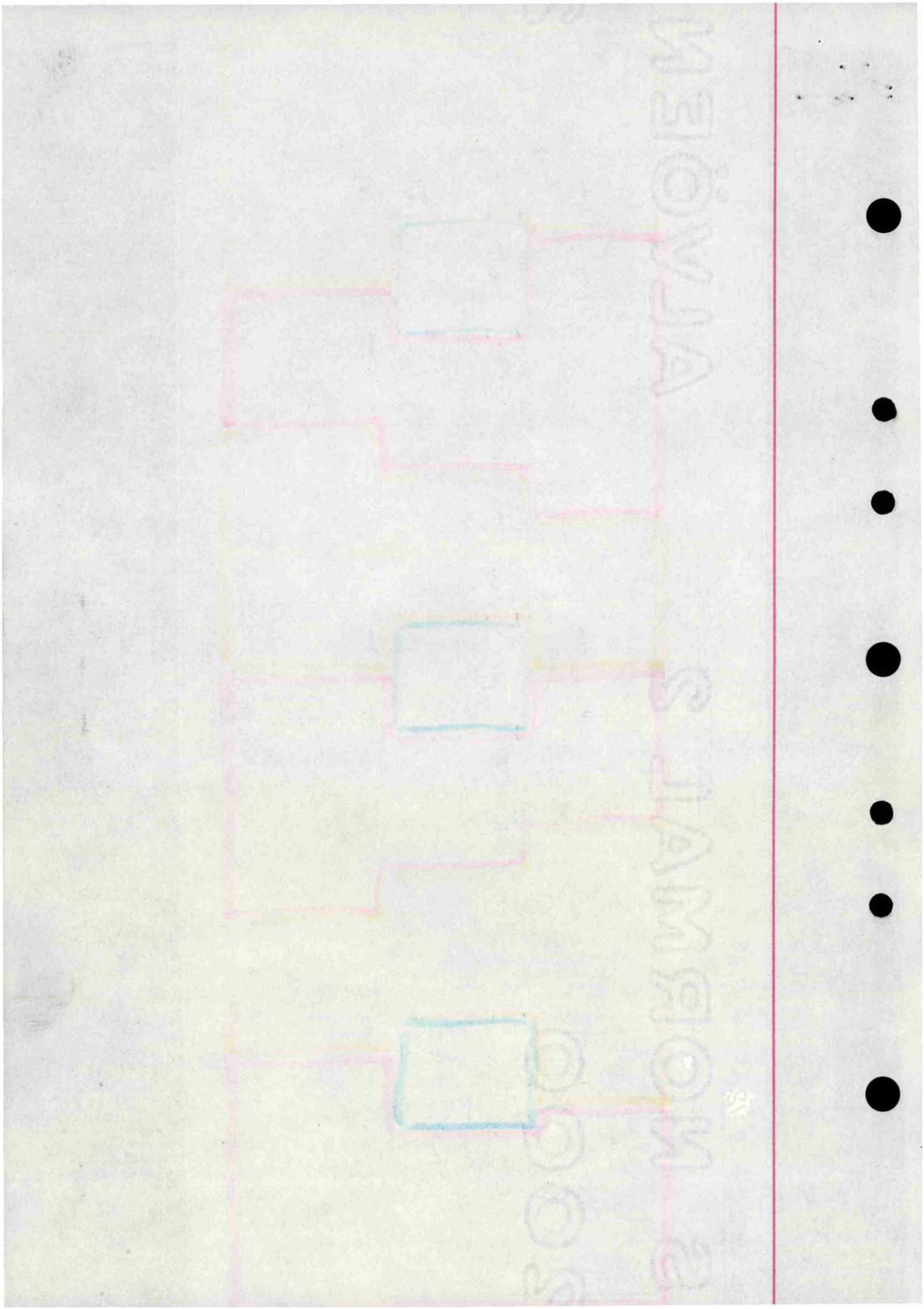

Kjeller
Fellesrom
Snr. 7
Trapp
Skapet
Vaskerom
Tørkerom
Skap
Skapet
Skapet
Kjelen
Inngang
Fellesrom
Skapet
Skapet
Dusj
Dusj

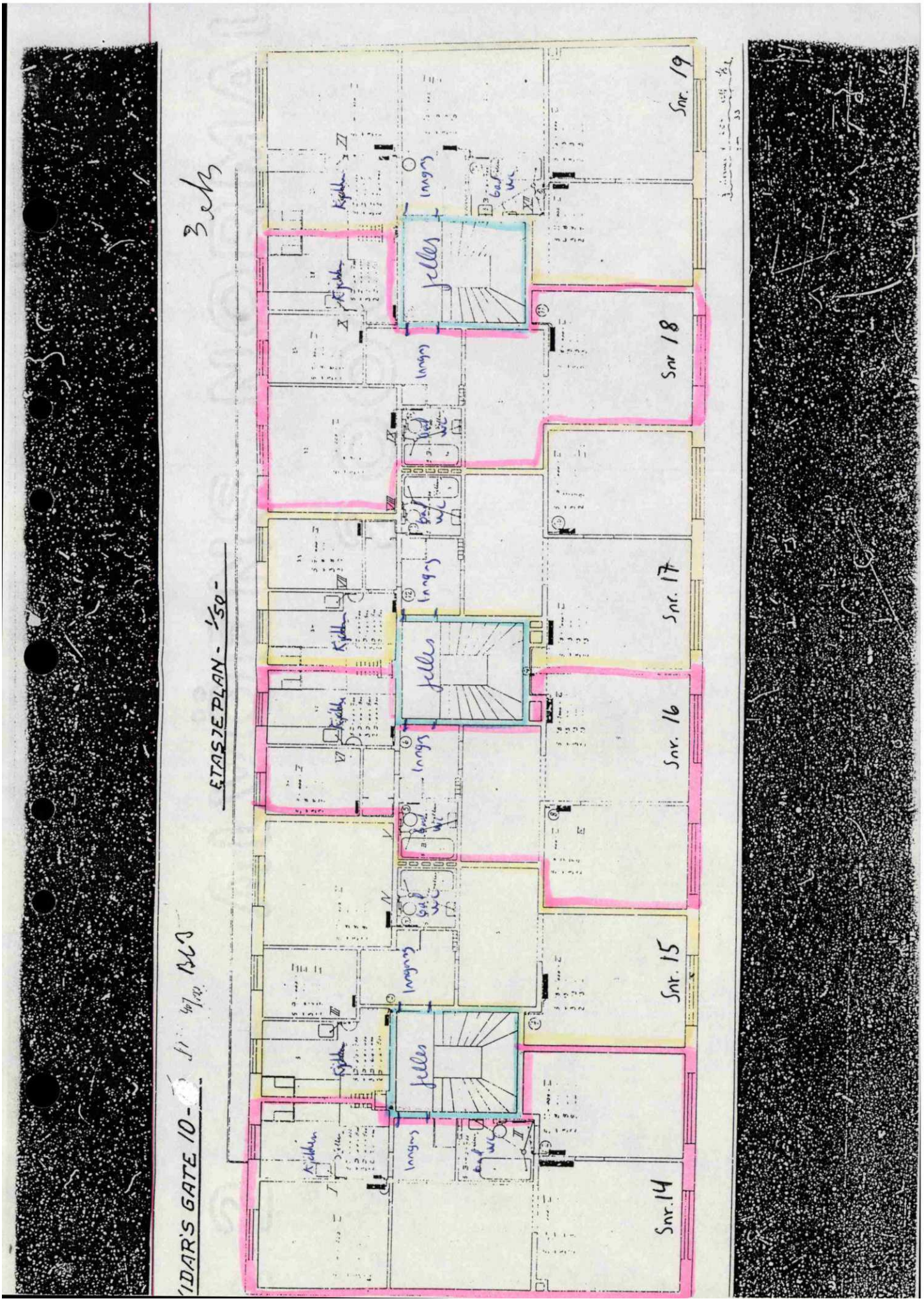


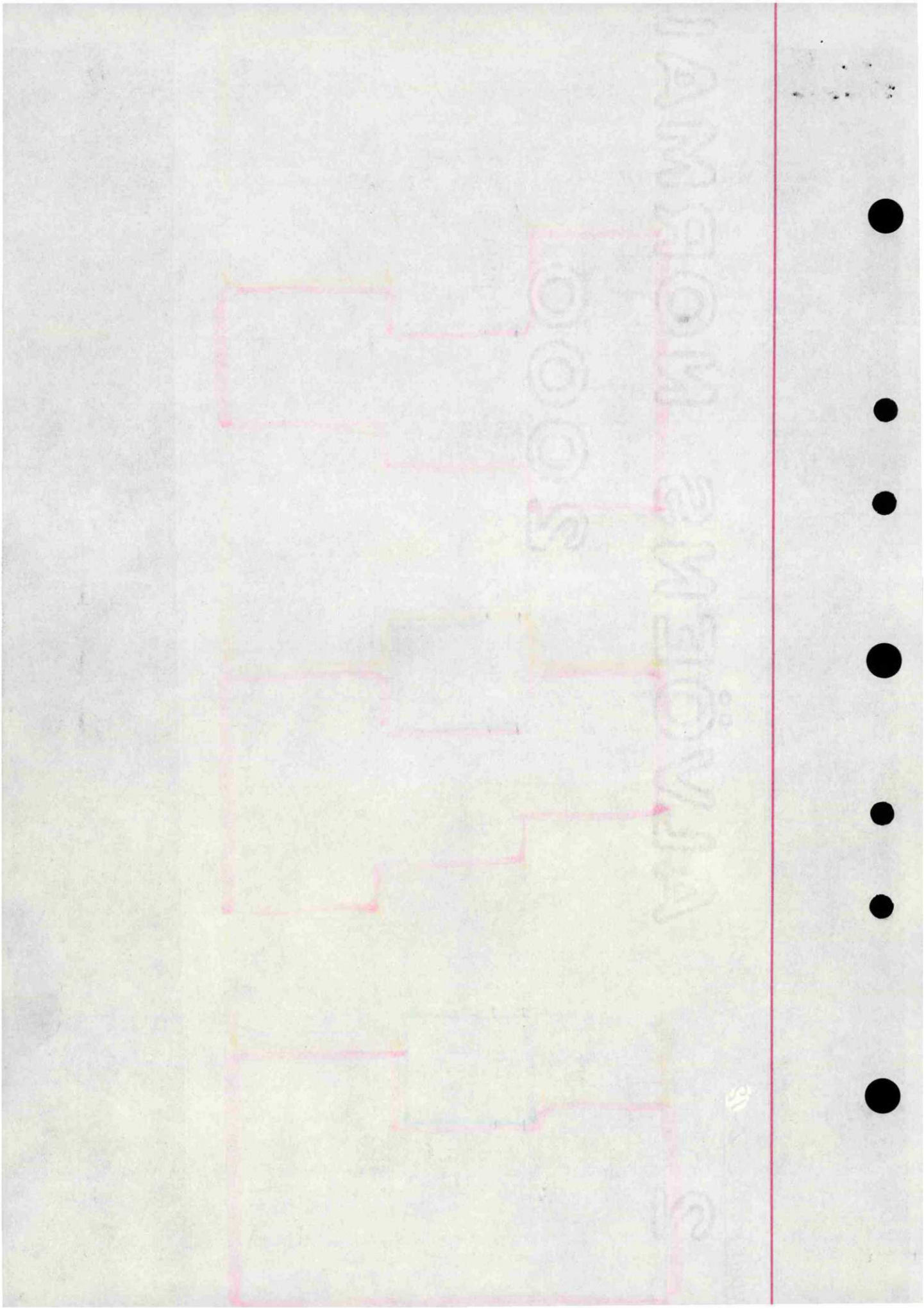

STUE
HALL
KJØKKEN
INNGANG ENTRE
BAD WC
VESTIBYLE
Snr 7
PIKEV.
KJØKKEN
VERELSE
Snr 6
Snr 5
Snr. 4
Snr. 3
Snr. 2

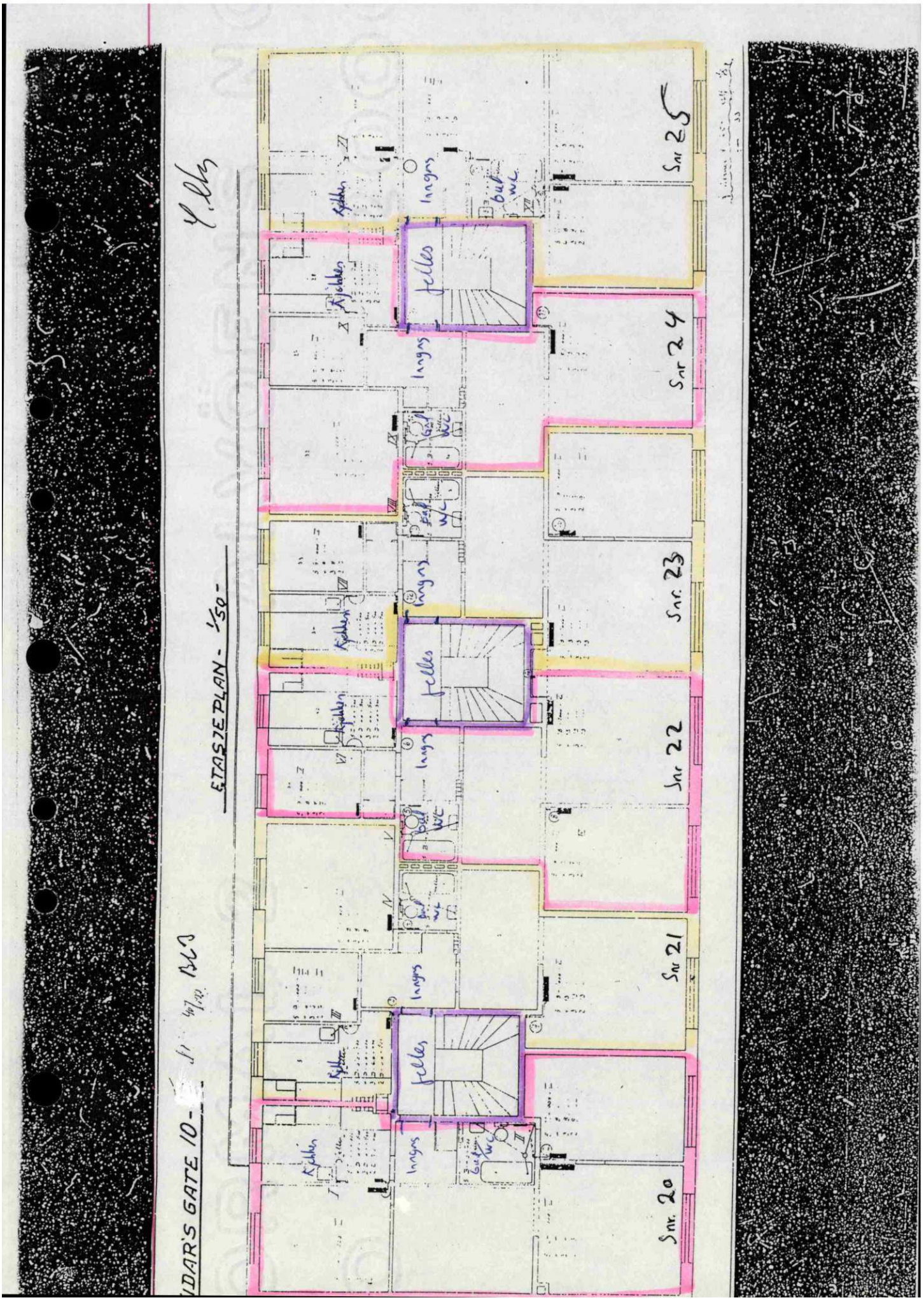


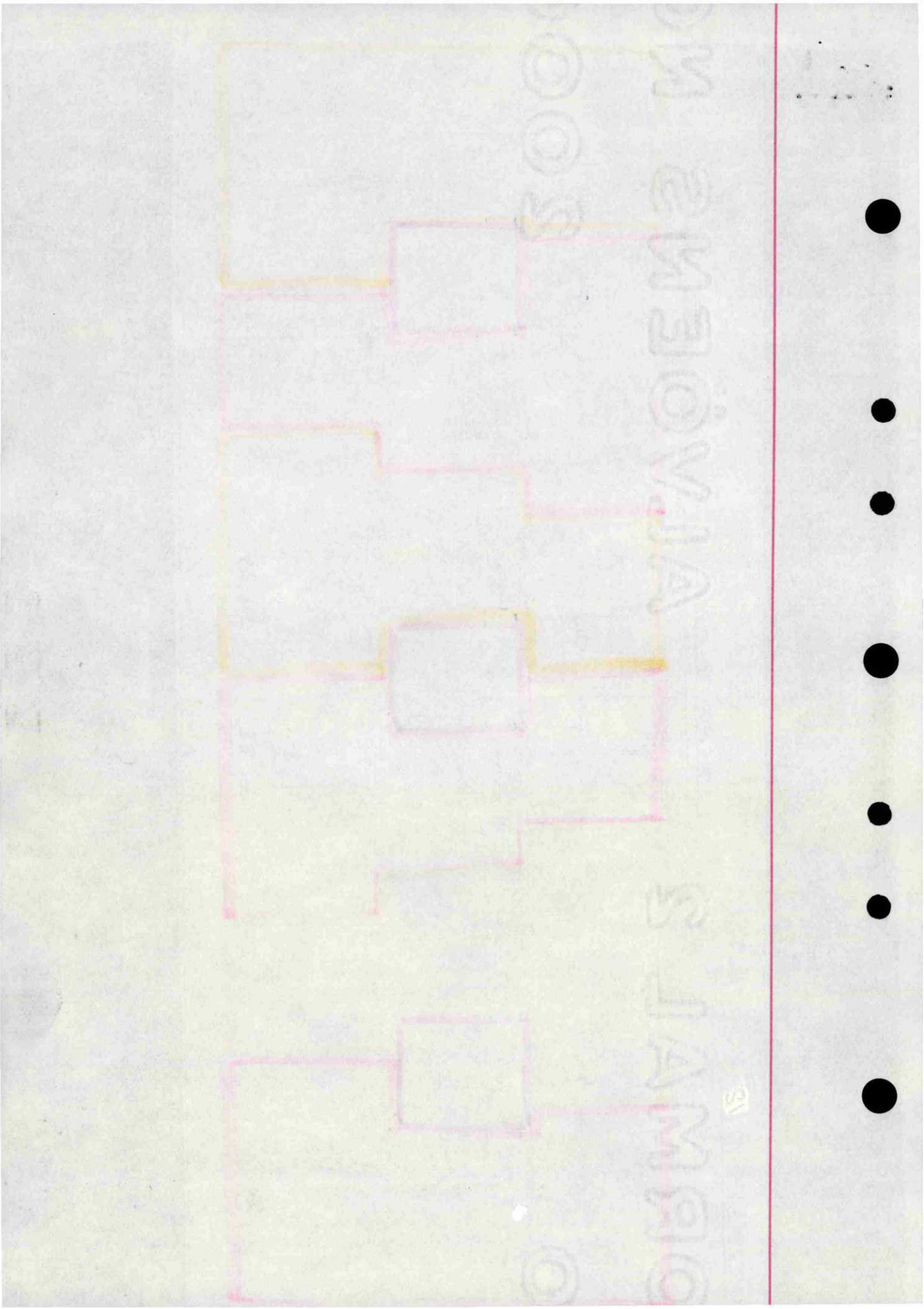

ETASJEPLAN - 1/50 -
Snr 13
Snr 12
Snr 11
Snr 10
Snr 9
Snr. 8
Kjøkken
Bad
Vask
Innang.
Felles

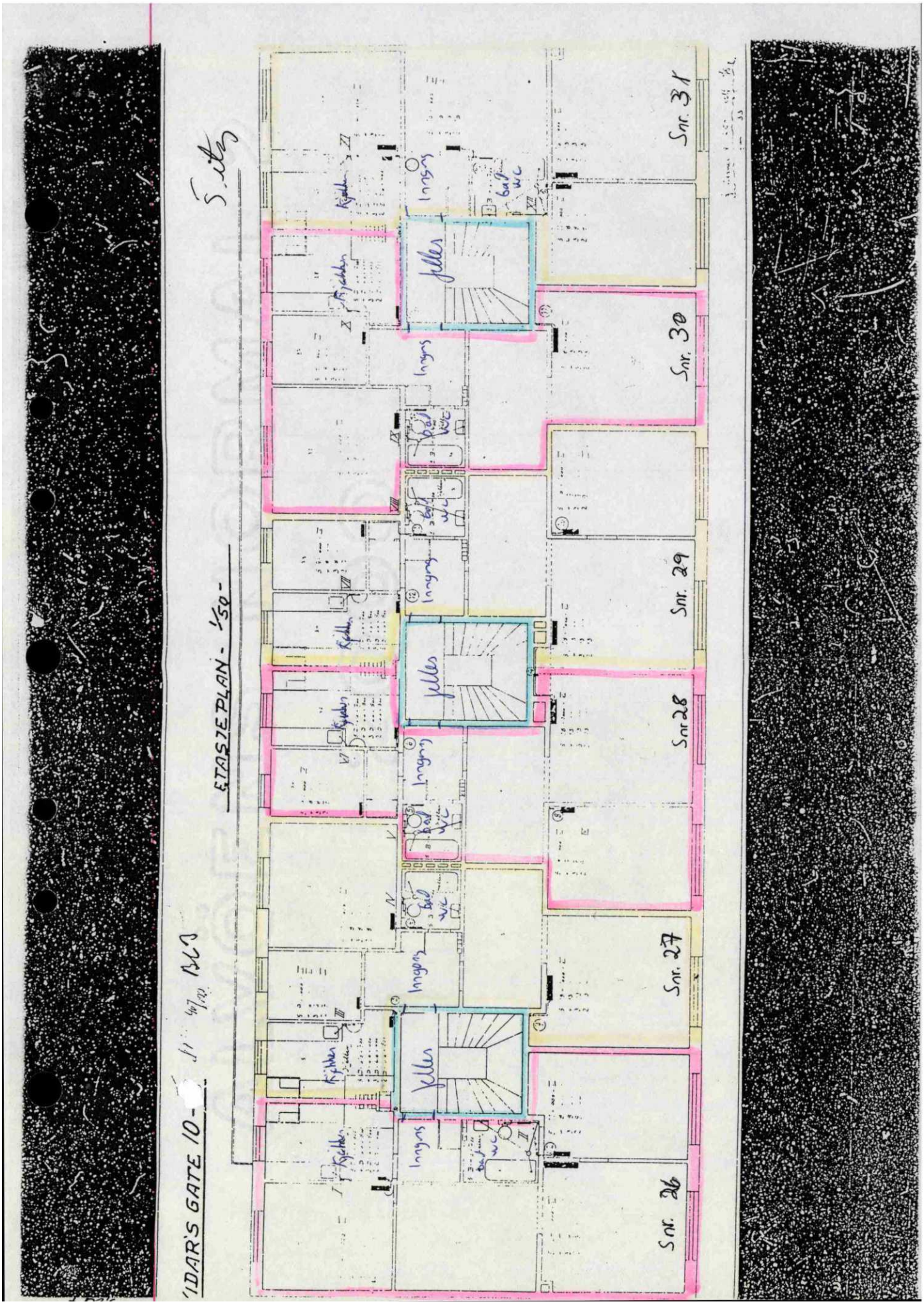


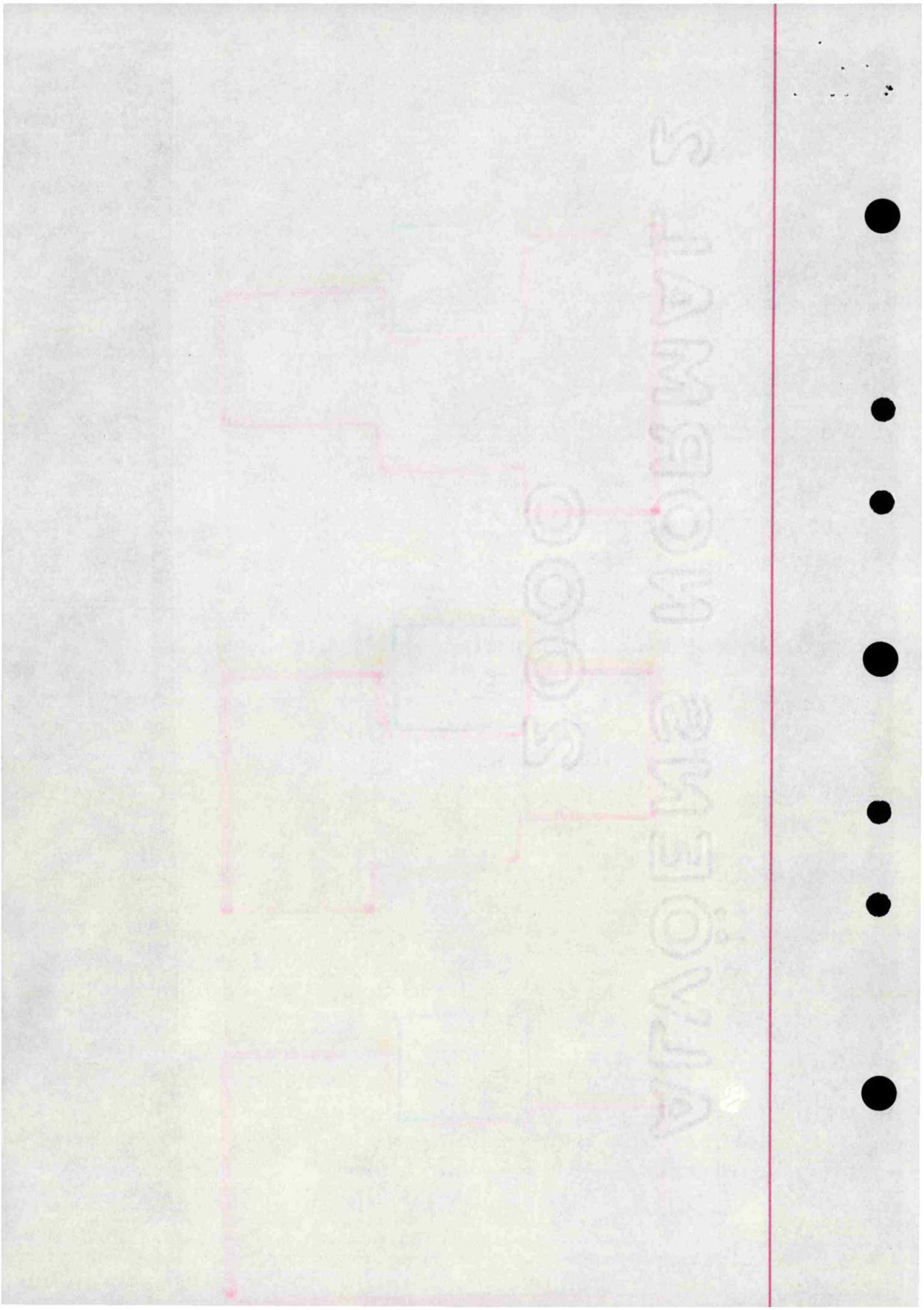

Snr. 19
Snr 18
Snr. 17
Snr. 16
Snr. 15
Snr. 14
Heller
Inngang
Kjøkken
Bad
WC
ETASJEPLAN - 1:50 -

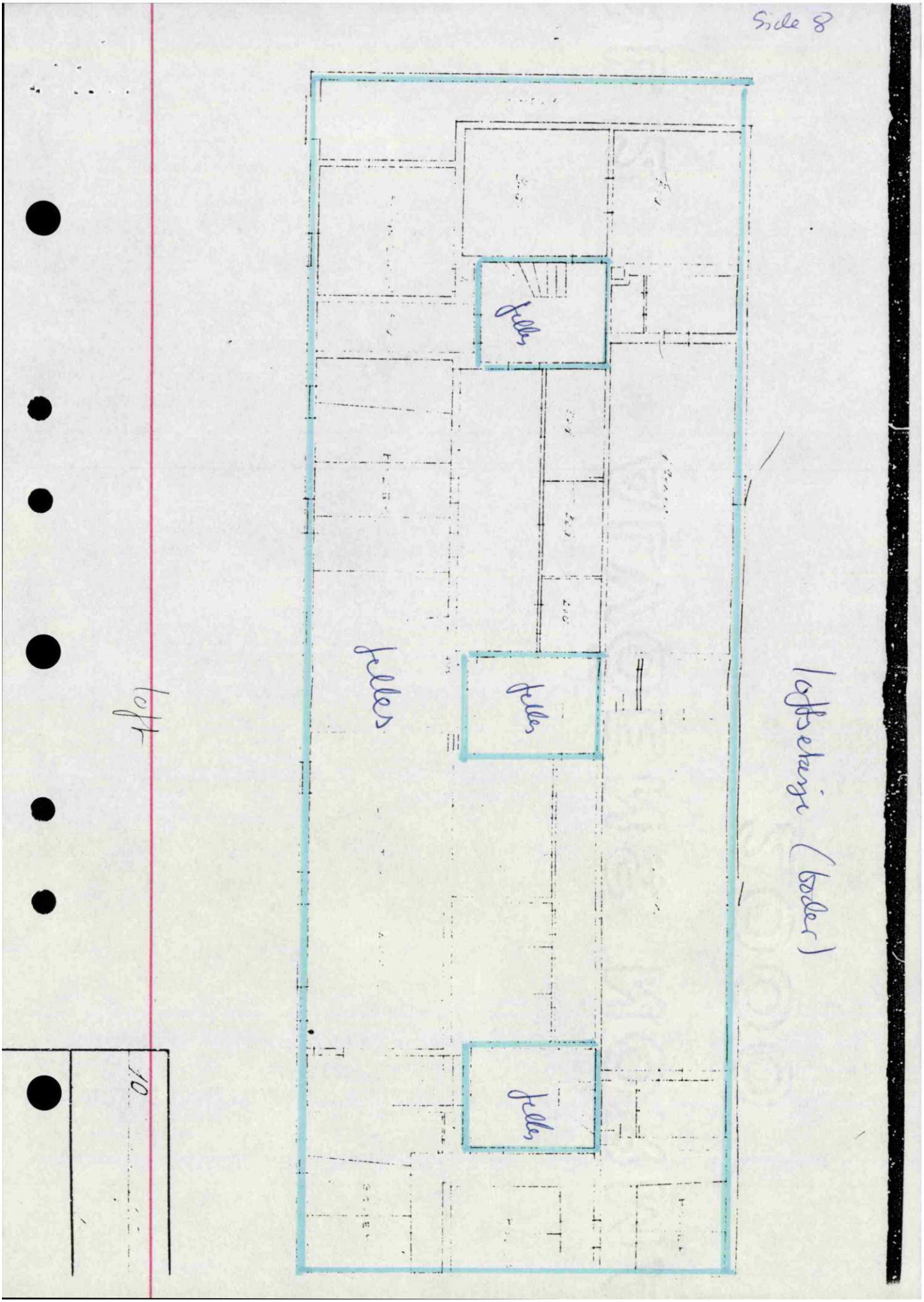


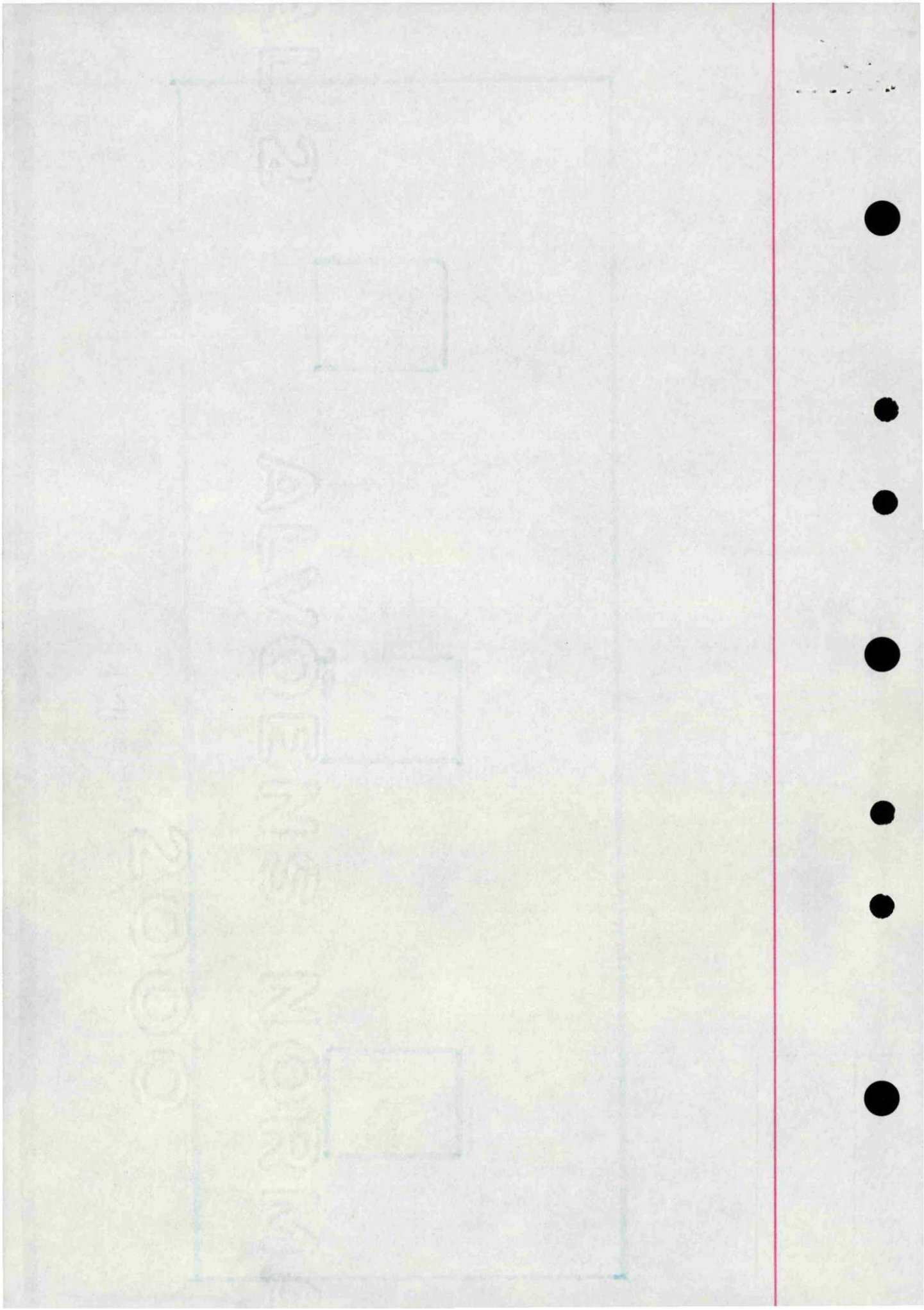

ETASJEPLAN - 1:50 -
Snr 25
Snr 24
Snr 23
Snr 22
Snr 21
Snr. 20
Felles
Kjøkken
Bad
WC
Inngang




ETASJEPLAN - 1:50 -
Snr. 31
Snr. 30
Snr. 29
Snr 28
Snr. 27
Snr. 26
Inngang
Kjøkken
Bad
WC
Kjeller


AVTALEOMRÅDE


Side 8
felles
felles
felles
fellos
loft
loftsetasje (boder)



Tilbakesendes hr. bygningschefen i anl.
bl. 66-68.
Ad. bl. 66 intet å bemerke.
Bl. 67-68 innstilles til godkj. under
henvisning til helserådets og brandchefens
forannt. påtegninger.

Oslo 17/8-33
pr inspektøren
H. M. Faye.

DL69

V

Tilleggsanm. bl. 67-68 godkjennes som innstillet.

Oslo 18/8.33

middag 19/8 33

O. Skilland

Ekm.

Tilbakesendes hr. brandchefen i anl. bl. 69.

Oslo 18/8.33

O. Skilland

Ekm.

OSLO 18 AUG 33 BRANDVESEN

1238/33

Bygn. chefens kont.
mottatt: 23 AUG. 1933

V

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.
Andragendet bl. 69 kan ikke anbefales.
Oslo Brandvesen den 23. august 1933.
For brandchefen.
O. Hagen.

I henh. t. brandchefens påtegning kan ansøgendet bl. 69 ikke imøtekommes.

Oslo 25/8-33

A. Sillerud

Oslo.

Meddelt 31/8-33

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse.

Oslo 7/9-33. G. Vogt.

EB/VW.

Ad: 10-12 Vidarsgate, jnr. 1636/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Gårdsplassen er ikke ferdig planert. Der må sørges for luftveksling i kjellerne.

Oslo helseråd den 13. september 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Meddelt 19/9-33.

~~Oversendes kr. brandchefen til besiktigelse.~~

~~Oslo - 33~~

Ventes.

N 70
N 71 Gjelder kun adgangsveien over Riksbankens grunn.

M.d. (bl. 70)

Oversendes kr. brandchefen til besiktigelse.

Oslo 23/11-33. G. Vogt.

Retur kfs. innby rapport.

Meddelt 29/12-33.

M. d. 1238

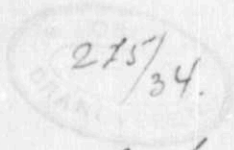
82.

Ekspedisjons-Dokument 6.

angående Våningshus

på matr.-nr. 10–12 Vidarsgt. nytt nr. 10 Vidarsgt.

Innlevert ..... Attestert .....



V

Oversendes kr. brandchefen til fornyet behandling.

Oslo 7/2-34. G. Bugge.

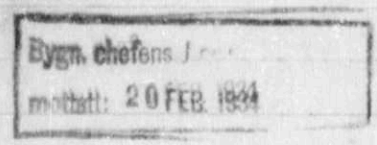
Tilbakesendes hr. Bygningsinspektören i N. D.

Intet å bemerke.

Oslo Brandvesen den 19. februar 1934.

B. Hagen.

kst



Oversendes Oslo bygningsråd til fornyet behandling.

Oslo 21/2-34. G. Bugge.

GM/VW.

Ad: 10 Vidarsgate, jnr. 376/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 3. ~~februar~~ mars 1934.

Efter bemyndigelse

Alfred Andr

188/2

Byg. m. 3 - MRS. 1934

Overendes hr. veichefen med forespørsel om gateopparbeidelsen er så i orden at ferdigattest kan utstedes.

Oslo 7/3-34. G Bugge

188/2. BA/IJn.
Vidars gate 10.
Bygnv. 7/3-34.

./. Tilbakesendes med bilag herr bygningsinspektören.

Omhandlede gatearbeide er utført av veivesenet for eierens regning og i orden. Der er således intet til hinder herfra for at ferdigattest kan utstedes.

Oslo veivesen den 9 mars 1934.

O. Thue

Bygn. chefens J.nr.: mottatt 9 - MRS. 1934

Bl. 72/73.

Blankett nr. 680.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN BJ.-No. 1238 1933. OSLO

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopkiebet tracing lærret*, med *sorte streker* skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22×34 cm med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 10 & 12 *til* Vidarsgate *gate.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Planer snitt og fasader i maal 1:100

Situasjonsplan 1 maal 1:500

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Vaaningshus

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 32 stk.

hvorav på 3 vær., kjøkk. XXXXX, bad XXX 9 på 2 vær., kjøkk. XXXXX, bad XXX 20

— på 1 vær., kjøkk. XXXXX, bad XXX 3 på vær., kjøkk. thekjøkk., bad dusch

Antall butikker: 1 Antall garasjer: Antall enkeltværelser:

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

Ingen

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1].

Gammel opfylling.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

Der innsennes serskilt anmeldelse over fundamenteringen ledsaget av beregninger tegninger

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Som lovbefalt

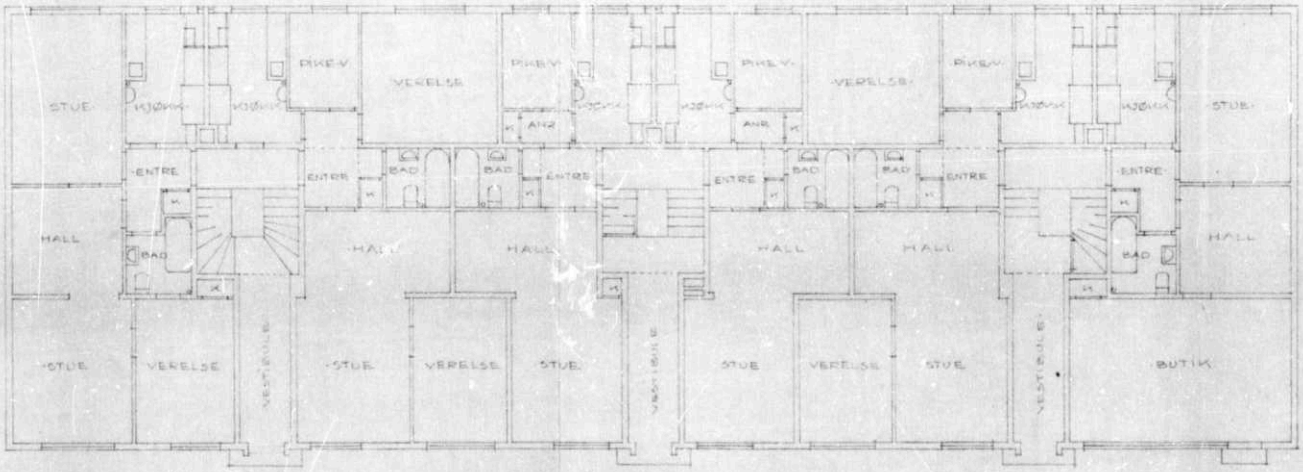
MATR. Nº 1012 VIDARSGATE.

PLAN AV 1STE ETG.

MÅL 1:100

Byggesakskontorets J.nr. 2351/32
Mottatt: 9 - NOV. 1932

HERFOTOGRAFERT 19 X



Bl. 43

OSLO JULI 1932
ST. SCHULTZ ARK.

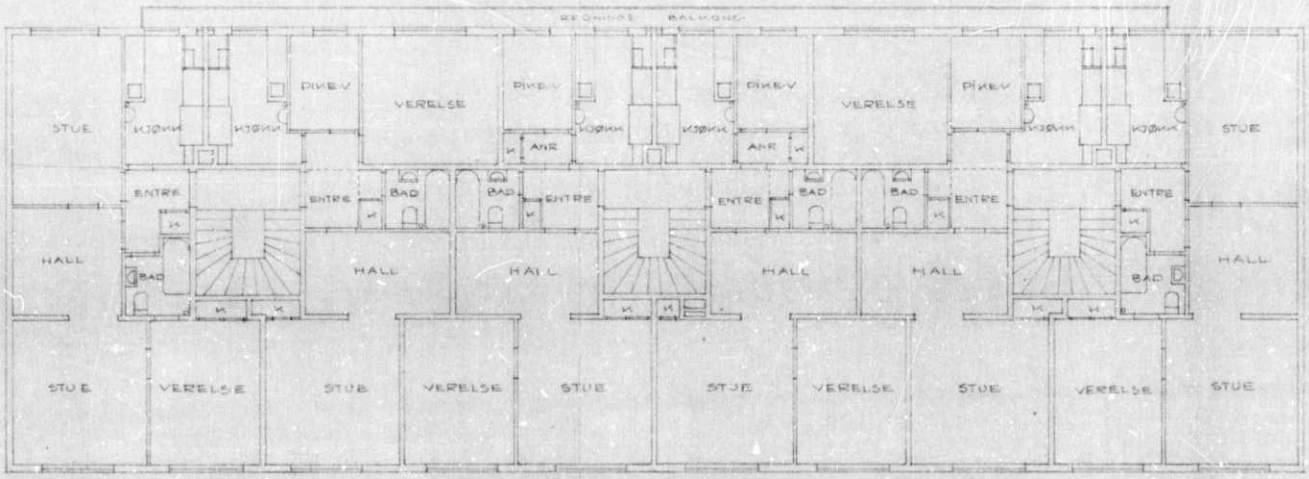
MATR. Nº 10·12 VIDARSGATE.

ETAGEPLAN.

MÅL 1:100.

MEDFOTOGRAFERT 19 X

Bygn. chefens J.nr.: 1287/32
innkom: 9 – NOV. 1932



B8. 43.

OSLO JULI 1932.
GT. SCHULTZ ARK.

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

Jnr. 2647/32B.

Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: 25 NOV. 1932

I henhold til §7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 tillates eieren av Vidarsgate 10 og 12 i Oslo - uansett nevnte lovs §§71 nr. 2, 74, 89 nr. 2 og 3, jfr. bygningsvedtektene for Oslo - å opføre hus på ovennevnte eiendom overensstemmende med innsendt andragende og tegninger på de av Oslo formannskap i möte den 16. november 1932 opstilte betingelser.

Hermed bes vedkommende gjort bekjent, jfr. formannskapets skrivelse av 17. november 1932.

O s l o , den 21 november 1932.

Ordföreren i O s l o .

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ÅF-Consult AS
Postboks 498 Økern
0512 OSLO
tore.opdal@afconsult.com

Dato: 11032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200708423-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thikra Shuber | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 10	Eiendom:	217/455/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Vidars gate 10	Adresse:	Vidars gate 10, 0452 OSLO
Søker:	ÅF-Consult AS	Adresse:	Postboks 498 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Thikra Shuber - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Vidars gate 10, Vidars gate 10, 0452 OSLO, heidi@fuglum.com



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
B	KOMPLETTERING AV MÅTT	09.06.2013	ALF
A	KOMPLETTERING AV MÅTT	23.02.2013	ALF

Prosjekt	VIDARS GATE 10			
Tegning	NY SITUASJON - FASADE			
Orginaldato: 18.06.2012	Tegnet av: KR Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon: B
Tegningsnr: B1214-02				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett			

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 26.07.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201209520-27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Marie Fjose	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 10 A-C	Eiendom:	217/455/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Vidars gate 10 v/ Per-Ivar Thune	Adresse:	Vidars gate 10 B, 0452 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 10 A-C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.06.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

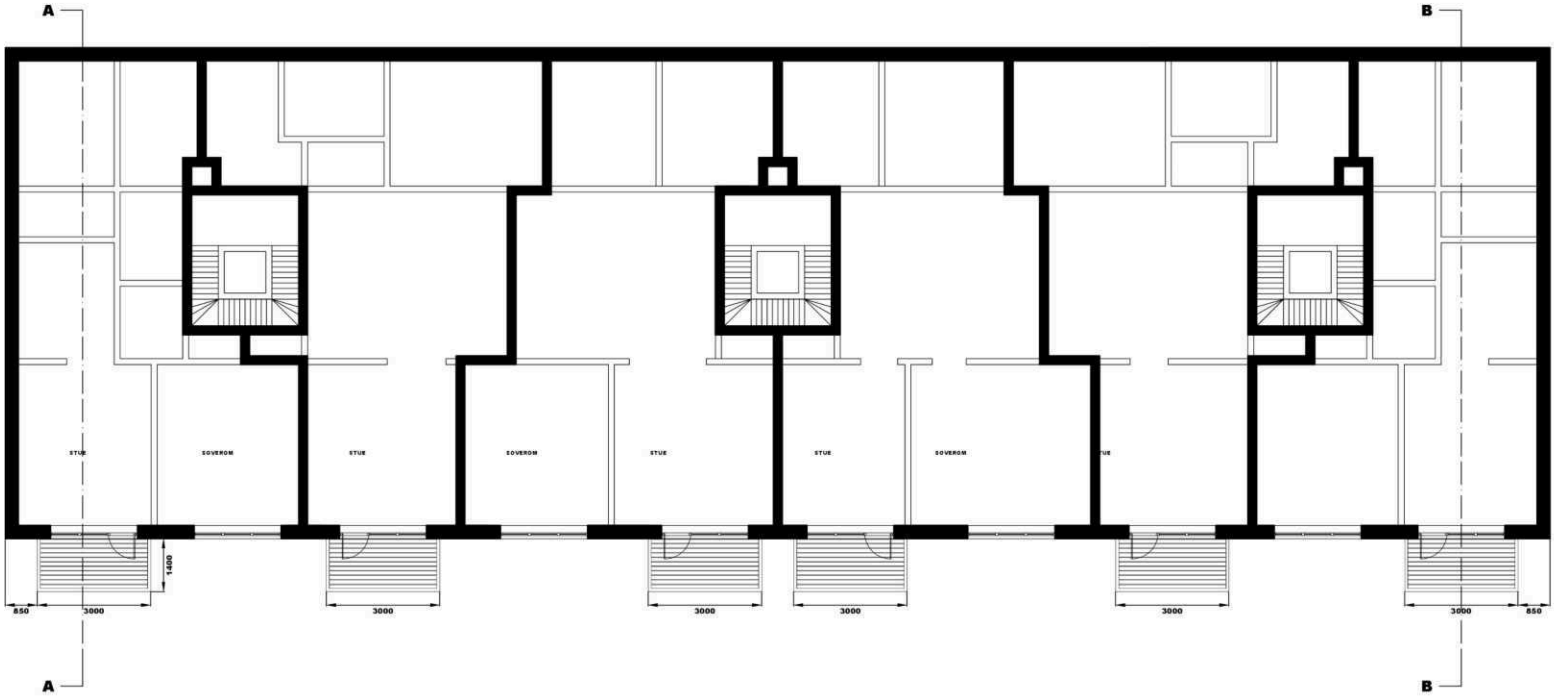
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.07.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Vidars gate 10 v/ Per-Ivar Thune, Vidars gate 10 B, 0452 OSLO, styret@vidarsgate10.no



A	KOMPLETTERING AV SNITT	23.02.2013	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	VIDARS GATE 10			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 4-5 ETG.			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
05.11.2012	KR	B-team FG	1:100	A
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1214-03				
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsrett		
Byggesøknadstegninger				

Bollestadveien 41
Postadresse: Postboks 472
3401 Lier
post@bteam.no
tlf: 32 23 10 70
fax: 32 23 10 71
Org.nr: 974 643 011 MVA
Bankgiro: 3600 56 72 645
Foretaksregisteret
Regnskapsregisteret



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	VIDARS GATE 10			
Tegning	NY SITUASJON - FASADE			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
14.04.2020	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1214-02				
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger				

Arkitektene as
Strandveien 49
1366 Lysaker
post@arkitektene.no
www.arkitektene.no
tel 67 53 19 70
fax 67 53 19 71
Org 976636402 MVA
Bankgiro 35006475866
Kontakt Ole Fredrik Svendsen
Mob Fredrik Svendsen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.03.2023
	201606416 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Ferdigattest - Vidars gate 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 23.02.2023.

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 201606416			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	11.04.2016	1/8
Snitt	B1214-04	06.04.2016	1/15
Plan	E - 2	14.04.2020	7/5
Snitt	E - 3	14.04.2020	7/6
Fasade	E - 1	14.04.2020	7/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Vidarsgt 10, V/elianne Kemble-Clarkson, Vidars gate 10, 0452 OSLO

enova

Energiattest



Adresse **Vidars gate 10C, 0452 OSLO**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338251**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80534531**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **455**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0502**



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 **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent 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 **184,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 240 kWh**



Vidars gate 10C, 0452 OSLO

Detaljering

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

Vidars gate 10C, 0452 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

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

Vidars gate 10C

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 231 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 19N	2 min 0.2 km
Stensgata 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	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	8 min 0.7 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Theresesgate	2 min
Bunnpris Theresesgt	2 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	16 min
Boots apotek Bislett	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	16 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

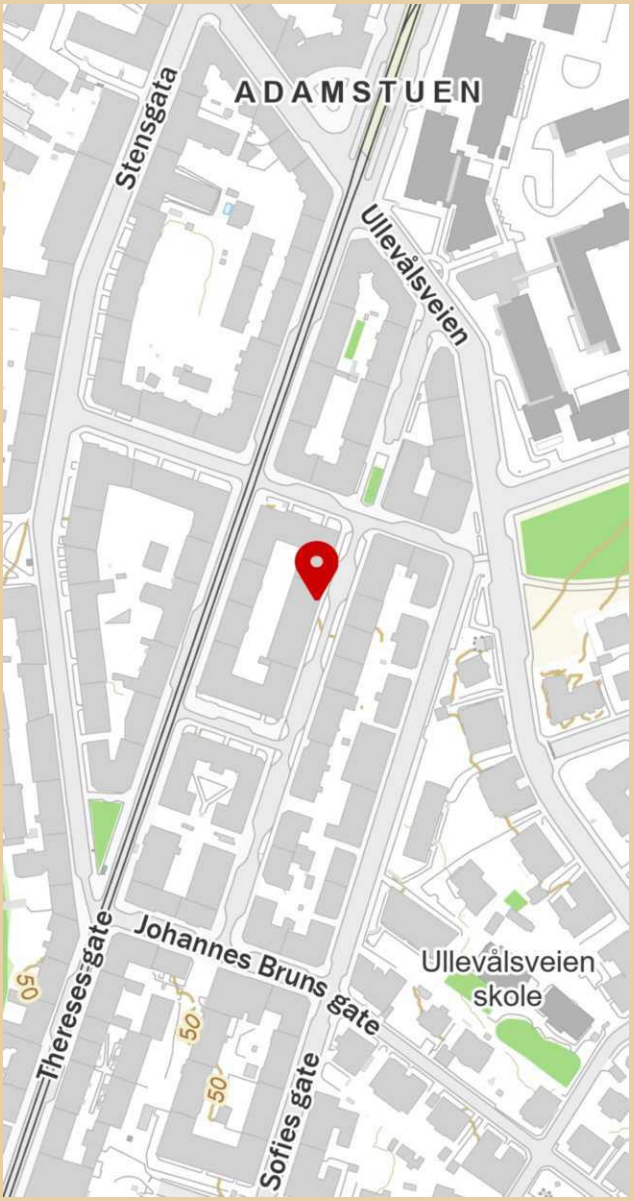
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 10 C, 0452 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 455, Snr. 31, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
