PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

VIDARS GATE 7 A

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

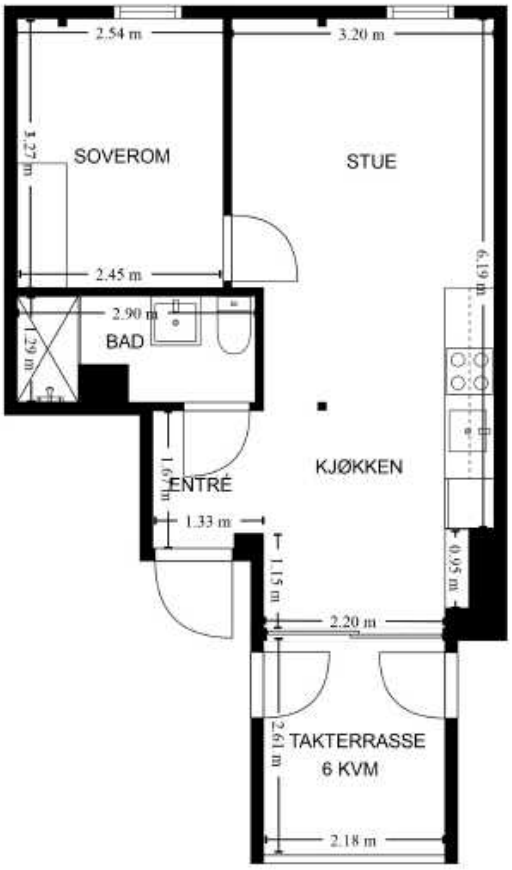
Festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

VIDARS GATE 7 A 0452 OSLO
5.ETASJE
BRA-I: 31 KVM



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vidars gate 7 A, 0452 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 452
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 16.01.2025 **Rapportdato:** 16.01.2025 **Oppdragsnr.:** 21049-1643 **Referansenummer:** FM8411

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen **Vår ref:**

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående to-roms loftsleilighet i borettslag beliggende i 5. etasje på xx m², oppført i 1900, totalrenovert i 2007, regi av borettslaget. Leiligheten inneholder: Entré, hems (ikke målbart), soverom stue/kjøkken med utgang til sydøstvendt takterrasse på 5,61 m². Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.
Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Leiligheten har et tidløst bad med flislagt gulv og vegg, pusset opp i regi av borettslaget. Badet har en hvitmalt baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri og et speilskap. Dusj med veggmontert dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for en liten vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk baderomsvifte med fuktstyring. Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2007. Innredningen har glatte hvite fronter, benkeplate i kompositttmateriale med en underlimt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og malte plater på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer en induksjonstopp og stekeovn fra IKEA, kjøleskap fra Whirlpool og en oppvaskmaskin under benkeplate fra AEG. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra Whirlpool. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Bygning generelt:
Bygården har en tradisjonell konstruksjon med bærende elementer i hullmur. Etasjeskillene består av trebjelkelag med stubbloftsfyll, mens grunnmuren er laget av granitt og tegl, antakelig fundamentert på flåte eller kompakte, komprimerte masser. Ytterveggene er bygd med tegl, med pusset og malt fasade. Bygningen har en brann- og lydklassifisert ytterdør. Leiligheten har Velux takvinduer med 2-lags glass fra 2005. Skyvedør med heldekkende 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til en takterrasse fra 2007. Taket er av saltaktype, bygget i trekonstruksjoner og belagt med stål- eller aluminiumsplater. Det er montert både snøfangere og stigetrinn. Rehabilitering av yttertaket ble gjort i 2011, og i 2015 ble taktekket oppgradert til en diffusjonsåpen løsning.

Vidars gate 7 A er plassert på det populære og sjarmerende Bislett i Oslo, et område kjent for sin livlige atmosfære, sentrale beliggenhet og kulturelle mangfold. Bislett er en favoritt blant både unge profesjonelle, studenter og familier, grunnet den perfekte kombinasjonen av byliv og nabolagsfølelse. Området bugner av koselige kaféer, hyggelige restauranter og små butikker som gir hverdagene litt ekstra krydder. Her finner du også et godt utvalg av dagligvarebutikker, alt fra sjarmerende delikatessebutikker til større kjeder som Rema 1000 og Kiwi. Vidars gate ligger kun et steinkast fra det ikoniske Bislett Stadion, kjent for sine internasjonale friidrettsarrangementer, og er også et ypperlig sted for en lokal treningsøkt, enten utendørs eller i de mange treningssentrene i nærheten. For natur- og friluftsentusiaster er St. Hanshaugen park en grønn oase i kort gangavstand, perfekt for en rolig spasertur, en avslappende dag i solen eller en hyggelig piknik med venner. Kollektivtilbudet rundt Bislett er utmerket med både buss og trikk bare noen få minutters gange unna, noe som gir rask og enkel tilgang til resten av Oslo by. I tillegg går det enkelt an å spasere til flere av byens attraksjoner som Grünerløkka, Majorstuen eller Oslo sentrum. Utdanningsmulighetene er også gode, med nærhet til både barnehager, skoler og høyere utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo og Oslomet. Alt i alt gir Vidars gate 7 A på Bislett deg muligheten til å leve i en av Oslos mest ettertraktede bydeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har Velux takvinduer med 2-lags glass fra 2005.

*Borettslagets ansvarsområde.
Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra 2007.
Skyvedør med heldekkende 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til en takterrasse fra 2007

*Borettslagets ansvarsområde.
Sydøstvendt takterrasse på 5,61 m² med tilgang fra stue/kjøkken.
Det er lagt fliser på dekke med sluk og trekledning på vegger.
Plassbygdbenk i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flis i entré og trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/mur.
Himling: Malte gipsplater med malte synlige takstoler.
Leiligheten har trebjelkelag i etasjeskille med stubbloftsfyll.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige malte fyllingsdører fra 2007

VÅTROM Gå til side

Bad
Tidløst bad med flislagt gulv og vegg, pusset opp i regi av borettslaget. Badet har en hvitmalt baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri og et speilskap. Dusj med veggmontert dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for en liten vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk baderomsvifte med fuktstyring.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Kan fås ved henvendelse til styret i borettslaget.
Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene

Beskrivelse av eiendommen

viste en høydeforskjell på 25 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen mellom 10-15 mm. Dørterskelen har en høyde på 90 mm. Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK97
Våtrommet har et sluk i plast fra 2007. Visuell kontroll bekrefter at banemembran er riktig montert.

*Badet er pusset opp i regi av borettslaget

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for en liten vaskemaskin
Baderomsvifte med fuktstyring, tilluft via spalte under dørblad.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2007. Innredningen har glatte hvite fronter, benkeplate i kompositttmateriale med en underlimt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og malte plater på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer en induksjonstopp og stekeovn fra IKEA, kjøleskap fra Whirlpool og en oppvaskmaskin under benkeplate fra AEG. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra Whirlpool.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Ettermontering anbefales.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2007

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2007.
Stoppekran lokalisert fra lufteventil på kjøkkenet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra 2007. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vindu, periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.
Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2007, bereder er lokalisert i himling over bad med tilkomst via luke i vegg fra hems.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom.
Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Festet tomt på 512,80 m². Uteområdene er pent opparbeidet med asfalterte arealer, gressplen, sittegruppe, sykkelparkering og variert beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

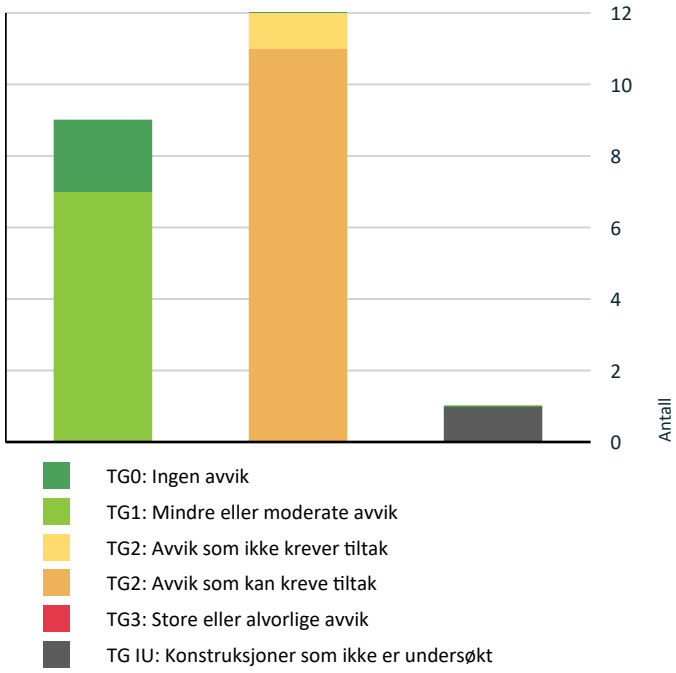
Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader.Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3. Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu, dører, balkong, terrasse som disponeres av objektet. Felleskonstruksjoner som taktekking/konstruksjon, bordkledning, tomteforhold etc er anliggende for borettslaget og dermed ikke nærmere
vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 5.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 5.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Oppgradering i regi av borettslaget	Yttertaket har fått en oppgradering til en diffusjonsåpen løsning, etter en reklamasjon på takarbeidene som ble utført i 2011. Denne oppgraderingen ble utført av firmaet Problikk AS i februar og mars, med oppfølgning og kontroll fra Jan Skau i Opak AS. Innertakene i loftsleilighetene har også blitt rehabilitert, og i denne prosessen ble det lagt inn ny isolasjon og dampsperre. I tillegg ble boddørene i trappeoppgangen byttet ut, og det ble utført noe branntetting i kjelleren. Disse arbeidene ble utført av Oslo Byggentreprenør AS fra slutten av april og frem til sommerferien, med oppsyn av ingeniør Knut Lystad. Prosjektene ble ferdigstilt i 2015, og ferdigattesten ble mottatt fra Plan- og bygningsetaten den 21. oktober 2015.
	Modernisering utført av eier	Utbedringer gjort i leiligheten i perioden: - Byttet dørhåndtak i leiligheten til svarte - November 2019 (gjort selv) - Malt vegger og benk på balkongen - Vår 2021 (gjort selv) - Byttet bryter til bad (for lys og varmekabler) - Vår 2021 (Elsell AS) - Nytt vegghengt baderomskap på bad - Vår 2021 (Elsell AS hengte opp) - Ny oppvaskmaskin - Februar 2022 - Malt vegg i stuen - Vår 2023 (gjort selv) - Ny spyleknapp på toalettet - Januar 2024 (Rørleggermester Einar Jørstad AS) 2025: - nye spotter på badet - ny Pax baderomsvifte - fast servicebryter på varmtvannsbereder - kursfortegnelse i sikringsskapet - utbedret avvik under vasken på kjøkkenet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har Velux takvinduer med 2-lags glass fra 2005.

*Borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra 2007.
Skyvedør med heldekkende 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til en takterrasse fra 2007

*Borettslagets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt takterrasse på 5,61 m² med tilgang fra stue/kjøkken. Det er lagt fliser på dekke med sluk og trekledning på vegger. Plassbygdbenk i malt trevirke.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere løse fliser, bom og sprekker i fuger. Det er ikke fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes en lokal utbedring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Flis i entré og trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/mur.
Himling: Malte gipsplater med malte synlige takstoler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
• Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er tegn til bruksslitasje, som småskader og merker på overflatene. I hjørnet bak panelovnen på soverommet ble det observert svertesopp og fuktighet på overflaten. Det er også bom i fliser i entréen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
• Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte. Anbefaler å flytte panelovnen for å se om svertesoppen kommer tilbake.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har trebjelkelag i etasjeskille med stubbloftsfyll.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

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

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører fra 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Tidløst bad med flislagt gulv og vegg, pusset opp i regi av borettslaget. Badet har en hvitmalt baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri og et speilskap. Dusj med veggmontert dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for en liten vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk baderomsvifte med fuktstyring.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: Kan fås ved henvendelse til styret i borettslaget.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 25 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen mellom 10-15 mm. Dørterskelen har en høyde på 90 mm. Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK97

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er flere fliser med 100% bom i flisene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Våtrommet har et sluk i plast fra 2007. Visuell kontroll bekrefter at banemembran er riktig montert.

*Badet er pusset opp i regi av borettslaget

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for en liten vaskemaskin

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderomsvifte med fuktstyring, tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

5.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Årstall: 2024



KJØKKEN

Tilstandsrapport

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2007. Innredningen har glatte hvite fronter, benkeplate i kompositmateriale med en underlimt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og malte plater på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer en induksjonstopp og stekeovn fra IKEA, kjøleskap fra Whirlpool og en oppvaskmaskin under benkeplate fra AEG. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra Whirlpool.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Ettermontering anbefales.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Det påvises svelling i nedre del av kjøleskapsdøren.
Lekkasje fra avløpet under kjøkkenbenk

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2007.
Stoppekran lokalisert fra lufteventil på kjøkkenet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordlerskapet mangler dør. På grunn av plasseringen av fordelerstokken er det pr i dag ikke mulig å montere skapdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokale utbedringer.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2007. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vindu, periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble utført RF måling i leiligheten med målinger over 60%.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 1 Varmesentral

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2007, bereder er lokalisert i himling over bad med tilkomst via luke i vegg fra hems.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

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

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

Tilstandsrapport

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.
2007

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Elsell Elektro & Automasjon har utført arbeider i leiligheten i 2025.

Beskrivelse av arbeidet:
- Utskifting av gamle downlights (halogen) til nye LED på bad- 4 stk.
- Ny baderomsvifte, Pax Calima, med funksjon for grunnventilasjon.
- Etablert fast tilkobling til varmtvannsbereder med sikkerhetsbryter.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

På bakgrunn av dette forholdet anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimatet for en utvidet elkontroll vil variere mellom de ulike leverandørene, men man bør påregne en pris på omkring kr 10.000,-.

Tilstandsrapport

Eventuelle kostnader til utbedringer kommer i tillegg.

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år). Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

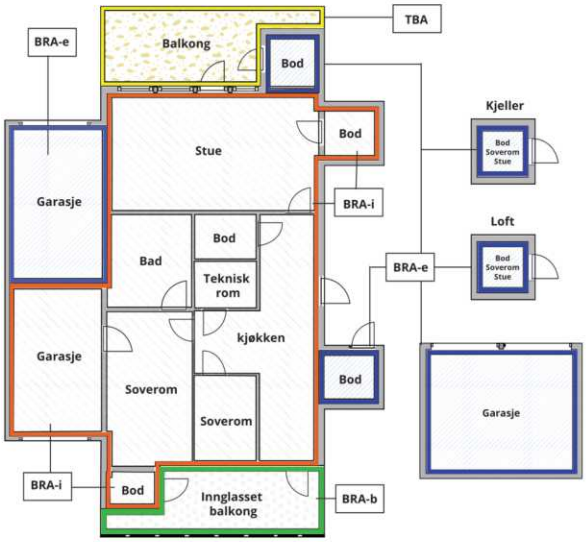
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.etasje	31	5		36	6
SUM	**31**	**5**			**6**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom	Kjellerbod, Hems	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Siden den tidligere takstmannen målte leiligheten til 33 kvm, ble det gjennomført en 3D-skanning for verifisering. Skanningen kom til et areal på 31 kvm, rapport vedlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	31	0

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
Grønnsundbakken 27
1816 SKIPTVET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	452		0	512.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Vidars gate 7 A

Hjemmelshaver
Wold Laila Heidi, Vidarsgate 7 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIDARSGATE 7 BORETTSLAG	892160422			Rasmussen Ingrid Selle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vidars gate 7 A er plassert på det populære og sjarmerende Bislett i Oslo, et område kjent for sin livlige atmosfære, sentrale beliggenhet og kulturelle mangfold. Bislett er en favoritt blant både unge profesjonelle, studenter og familier, grunnet den perfekte kombinasjonen av byliv og nabolagsfølelse. Området bugner av koselige kaféer, hyggelige restauranter og små butikker som gir hverdagene litt ekstra krydder. Her finner du også et godt utvalg av dagligvarebutikker, alt fra sjarmerende delikatessebutikker til større kjeder som Rema 1000 og Kiwi. Vidars gate ligger kun et steinkast fra det ikoniske Bislett Stadion, kjent for sine internasjonale friidrettsarrangementer, og er også et ypperlig sted for en lokal treningsøkt, enten utendørs eller i de mange treningssentrene i nærheten. For natur- og friluftsentusiaster er St. Hanshaugen park en grønn oase i kort gangavstand, perfekt for en rolig spasertur, en avslappende dag i solen eller en hyggelig piknik med venner. Kollektivtilbudet rundt Bislett er utmerket med både buss og trikk bare noen få minutters gange unna, noe som gir rask og enkel tilgang til resten av Oslo by. I tillegg går det enkelt an å spasere til flere av byens attraksjoner som Grünerløkka, Majorstuen eller Oslo sentrum. Utdanningsmulighetene er også gode, med nærhet til både barnehager, skoler og høyere utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo og Oslomet. Alt i alt gir Vidars gate 7 A på Bislett deg muligheten til å leve i en av Oslos mest ettertraktede bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Festet tomt på 512,80 m². Uteområdene er pent opparbeidet med asfalterte arealer, gressplen, sittegruppe, sykkelparkering og variert beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2025		Innhentet		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Ikke vist		Nei
Arealmålingsrapport - 3D-skanning	24.01.2025		Innhentet		Ja
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	30.01.2025		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2025	
2	30.01.2025	
3	30.01.2025	
4	30.01.2025	
5	30.01.2025	
6	27.05.2025	
7	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FM8411

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Arealmålingsrapport

Vidars gate 7 A, 0452 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 452



Befaringsdato: 24.01.2025 **Rapportdato:** 24.01.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-1936 **Referansenummer:** HH6708

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

HARALDSEN TAKSERING

Gyldig rapport
24.01.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Infoland.no

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

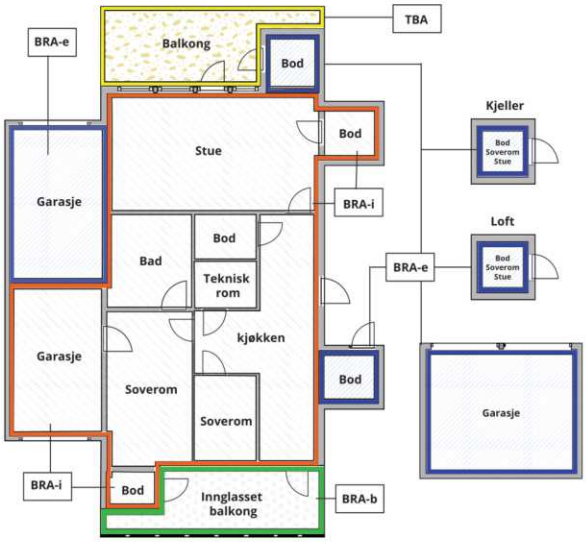
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	31			31	
SUM	**31**				
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Soverom		

Kommentar

De innvendige kasser (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	31	0

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
24.1.2025	12:45:00	13:45:00	Marius Haraldsen	Takstingeniør
			Ingrid Selle Rasmussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	452		512.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Vidars gate 7 A

Hjemmelshaver

Wold Laila Heidi, Vidarsgate 7 Borettslag

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

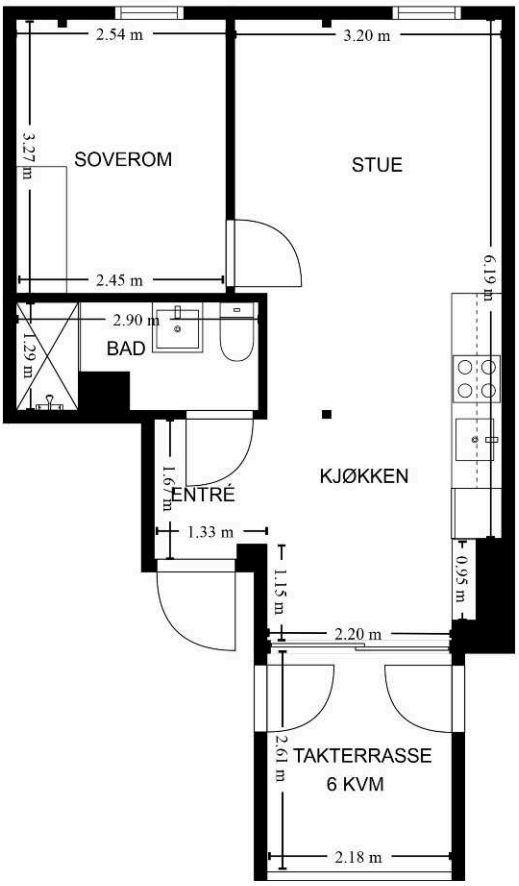
Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Rapporten omhandler oppmåling av areal innvendig, ingen andre forhold er vurdert.

VIDARS GATE 7 A 0452 OSLO
5.ETASJE
BRA-I: 31 KVM



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [x] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
217	452		19		

Adresse: VIDARS GATE 7A
Postnr.: 0452
Byggeår: 1900
Når kjøpte du boligen:
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

~~GJENSIDIGE~~

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Rasmussen	Fornavn	INGRID SELLE
Ny adresse		E-post	ingrid.selle.rasmussen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	40640609

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: LØSE FLISER PÅ GULVET.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

NYTT SPEILSKAP OVER VASKEN. OG NY BRYTER TIL BAD (FOR LYS OG VARMEKABLER) I 2021.
NY SPYLEKNAPP TIL TOALETT I 2024.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: ~~I FASADEN SOM STYRET FØLGER OPP.~~

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

[ ] Nei [X] Ja LITEN

Hvis ja, beskriv: ~~SPREKK~~ I FASADEN SOM STYRET FØLGER OPP.

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

TERASSER MOT GATEN BLE FIKSET I 2022 DA~~E~~ BLE OGSÅ DEN ENE SIDEN PÅ HUSET TOTALRENNOVERT (FASADEN)

KJELLER/UNDERETASJE:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

[ ] Nei [ ] Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: [redacted] SVERTESOPP PÅ SOVEROM GRUNNET VENTILASJON SOM SKAL FIKSES.

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: DÅRLIG VENTILASJON I LEILIGHETEN SOM SKAL LØSES

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: SVERTESOPP

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

SVARTE MERKER I HJØRNET PÅ SOVEROMMET. HAR VÆRT UNDERSØKT OM SKYLTES LEKASJE I TAK, MEN KOMMET FREM TILAT DET SKYLTES FOR DÅRLIG VENTILERING I LEILIGHETEN. DETTE SKAL FIKSES FØR SALG VED Å BYTTE VIFTE PÅ KJØKKEN OG BAD TIL VIFTER SOM KONTINUERLIG GÅR.

Sted / dato

Oslo, 29.01.25

Sign. selger 1

Ingrid S. Ravnsm

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250125

Selger 1 navn
Ingrid Selle Rasmussen

Gateadresse
Vidars gate 7 A

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

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: 183250125

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: - 2021: Nytt Speilskap over vasken og ny bryter til bad (for lys og varmekabler) (Elsell) - 2024: Ny spyleknapp til toalettet (Einar Jørstad) - 2025: Ny baderomsvifte i dusjen (som kontinuerlig sirkulerer luft), nye LED-spotter i taket og lagt til bryter på varmtvannstank (Elsell)

Arbeid utført av: Elsell og Einar Jørstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fasaden på fremsiden av bygget som styret følger opp

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe svertesopp på soverommet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250125

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Den gule sideveggen og balkonger mot Vidars gate ble rehabilitert i 2022.
Arbeid utført av	XK Entreprenør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe svertesopp på soversommet har vært vurdert av en takstmann som har avklart at det skylles for dårlig ventilasjon i leiligheten. Problemet er meldt til styret. Jeg har i ettertid (i 2025), etter råd fra takstmannen, fått montert en ny helautomatisk vifte på badet (pax calima) som påvirker hele leilighetens inneklima positivt. Ytterligere grep som kan gjøres for å forbedre ventilasjonen er å lage luftehull i baderomsdøren og/eller få installert ventiler som gir direkte tilgang på luft utenfra

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250125

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250125

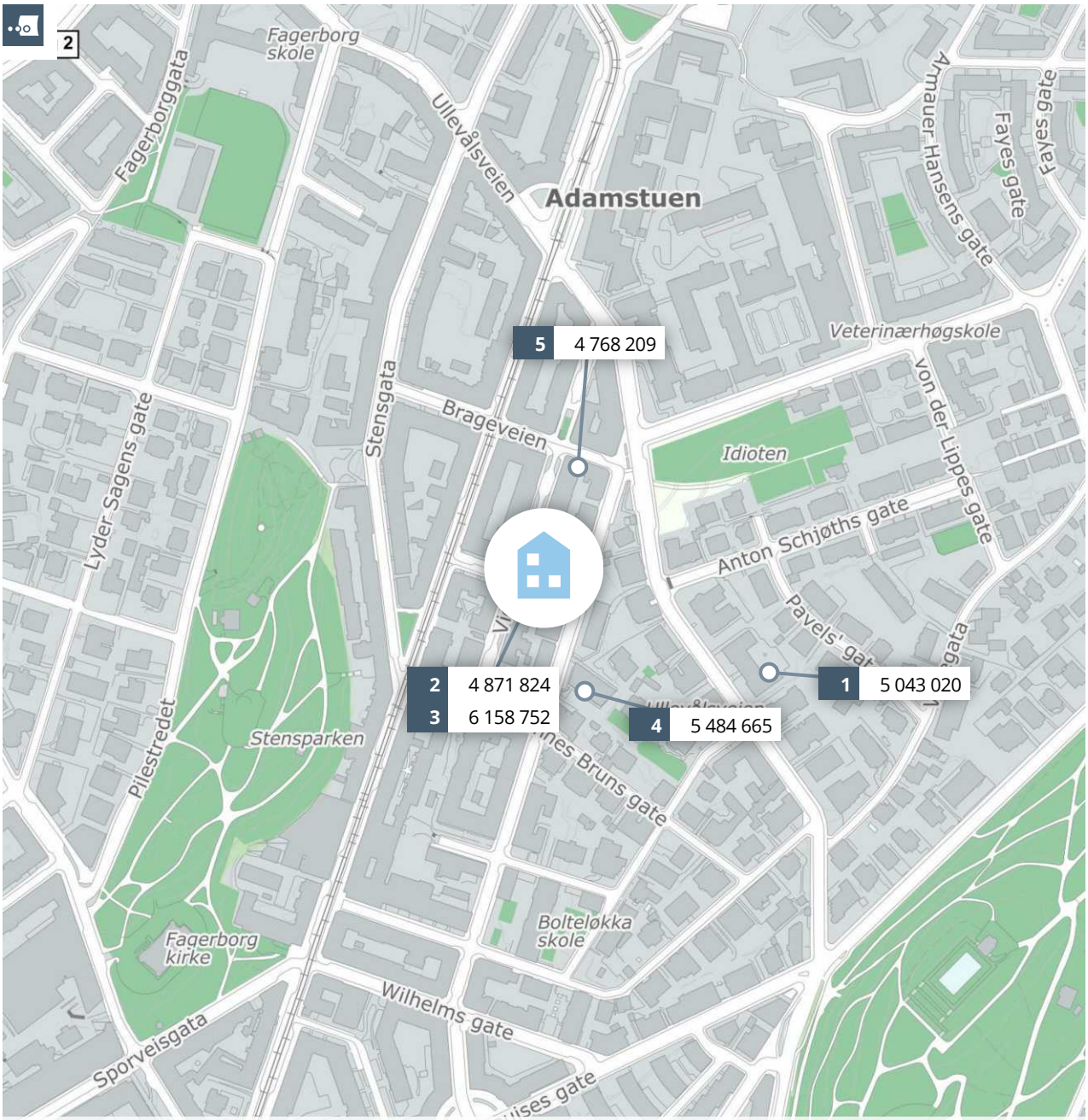
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Selle Rasmussen	385d667f6e51b617bf7c48 6f9beb15f1a59f4f75	22.05.2025 21:31:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250125

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



Meglers verdivurdering

VIDARS GATE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.06.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vidars gate 7 A, 0452 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1900

GNR 217 BNR 452 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 7

Verdivurdert til

4 790 000

137 746	4 927 746	158 960
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	3 490
Formue	-
Soverom	1
Etasje	5
Balkong	

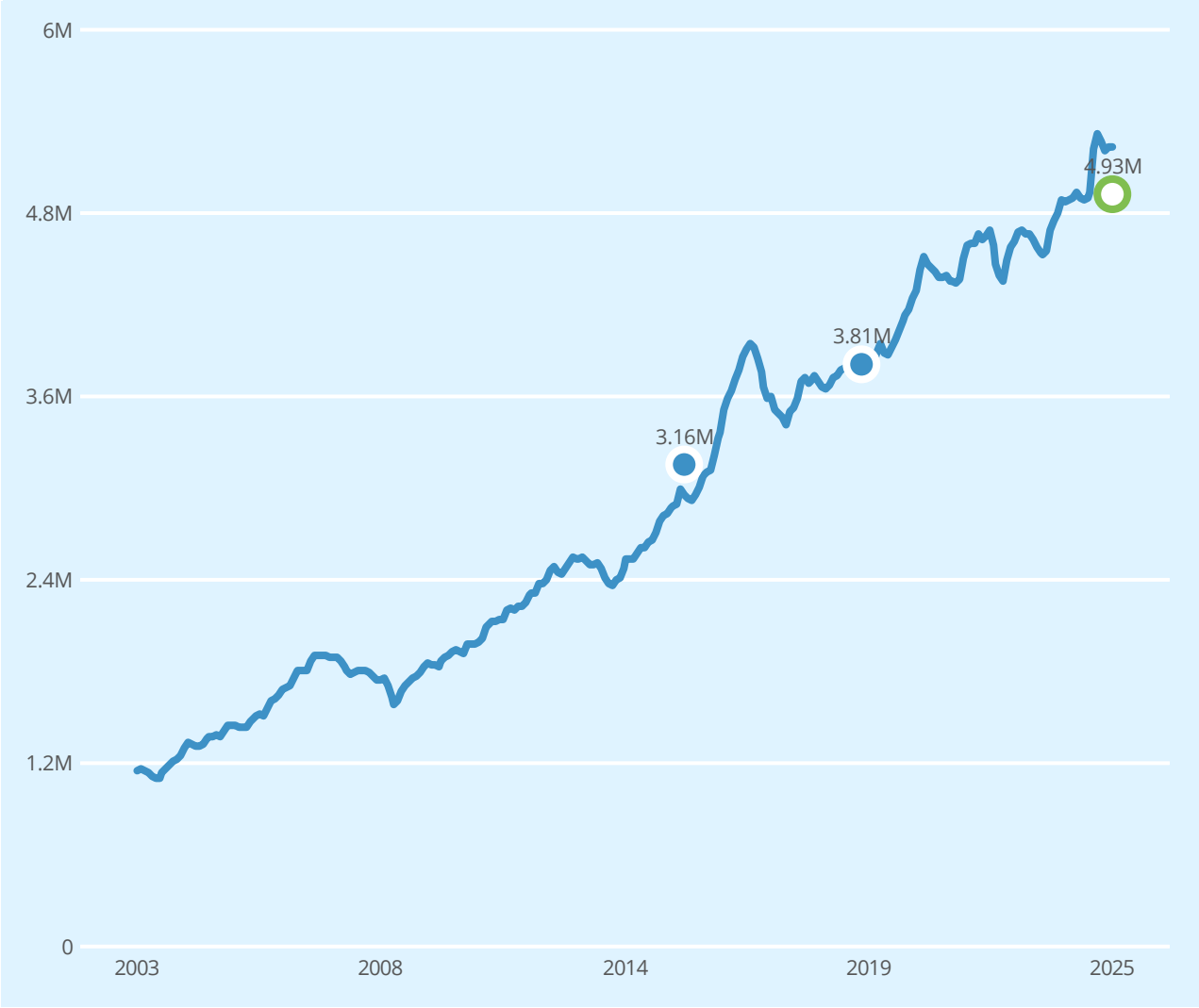
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullevålsveien 56 E 24 m² 1929	4. etg	1 sov	08.04.2025	3 990 000	**4 910 000**	133 020	5 043 020	**210 126**
2	Vidars gate 7 A 35 m² 1900	1. etg	1 sov	08.01.2025	4 390 000	**4 700 000**	171 824	4 871 824	**139 195**
3	Vidars gate 7 A 40 m² 1900	4. etg	1 sov	19.06.2024	5 290 000	**5 980 000**	178 752	6 158 752	**153 969**
4	Sofies gate 75 B 39 m² 1931	1. etg	1 sov	02.02.2025	4 990 000	**5 400 000**	84 665	5 484 665	**140 632**
5	Vidars gate 13 B 44 m² 1931	5. etg	- sov	15.06.2024	3 990 000	**4 700 000**	68 209	4 768 209	**108 368**

Lys og lekker 2-roms loftsleilighet med terrasse på 5,5 kvm - Etterspurt og skjermet beliggenhet.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2019	03.09.2019	04.11.2019	3 700 000	3 760 000	53 306	3 813 306	2
29.12.2016	29.12.2016	29.12.2016	-	1 725 000	-	1 725 000	3
31.08.2015	31.08.2015	21.09.2015	-	3 100 000	58 928	3 158 928	
08.05.2009	08.05.2009	08.05.2009	-	1 760 000	-	1 760 000	3
28.01.2009	28.01.2009	28.01.2009	-	650 000	-	650 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

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

18
leiligheter solgt

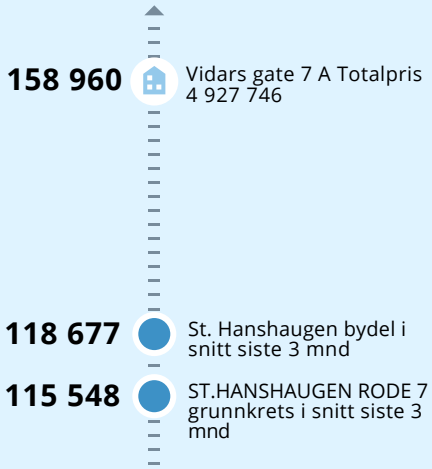


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

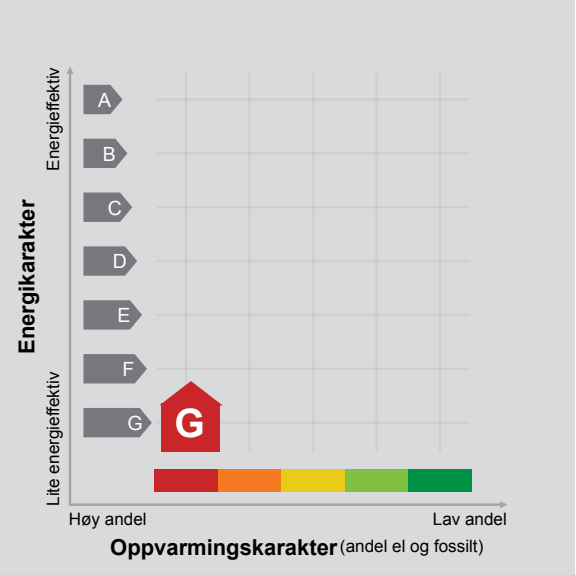
for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Vidars gate 7A
Postnummer	0452
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	452
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80534507
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-127922
Dato	29.05.2025



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

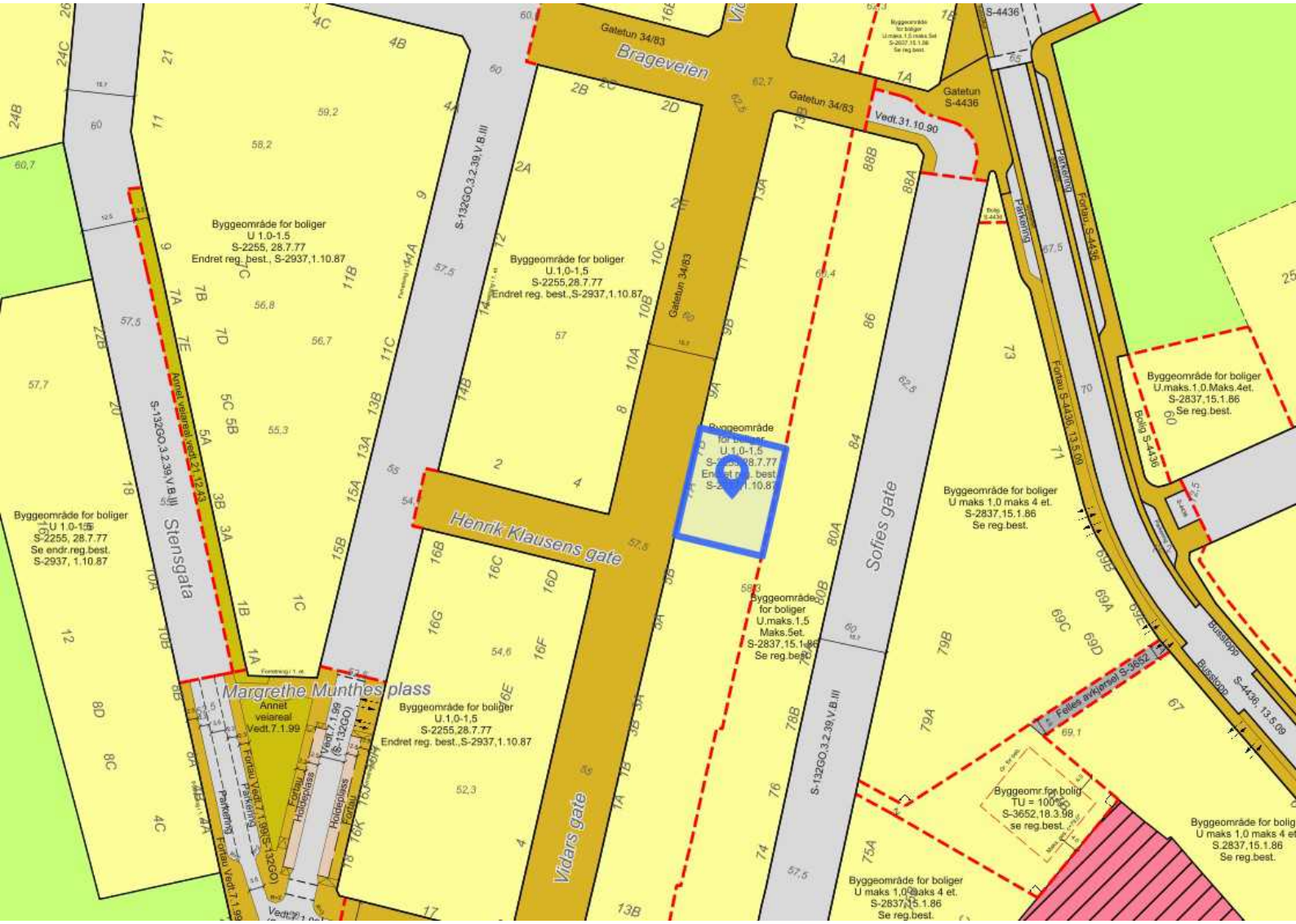
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Bragevеien
Gatetun 34/83
Gatetun S-4436
Vedt.31.10.90
Henrik Klausens gate
Vidars gate
Sofies gate
Stensgata
Margrethe Munthes plass
Annet veiareal Vedt.7.1.99
S-132GO,3.2.39,V.B.III
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1.5 Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks 1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1,5 S-2255,28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeomr for bolig TU = 100 % S-3652,18.3.98 se reg.best.
Felles avkjørsel S-3652
Fortau S-4436
Parkering
Busslomme
Busslomme S-4436, 13.5.09
Bolig S-4436
Fortau S-4436,13.5.09
Fortau Vedt.7.1.99
Holdeplass
Fortau
Parkering
Annet veiareal vedt.21.12.43


(S-132GO)
13A
72
60.6


58A
58B
21

Boligopplysninger:

Vidarsgate 7 Borettslag		**Vår ref.:**	623/19	**Fødselsdato eier:**	17.06.1989
VIDARS GATE 7 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
0452 OSLO		**Eiere:**	Ingrid Selle Rasmussen		
Organisasjonsnr:	892 160 422	**Andelsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 490**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	629
	Felleskostnader	2 141
	Avdrag IN-lån	101
	Renter IN-lån	220
	Bredbånd/kabel-tv	399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	137 746	Gjeld siste årsoppg.:	233 644
Klient ajourf. lån:	4 788 182,22	Klient gj. s. årsoppg.:	7 662 038

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131255770, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 23.05.2025: 1 289 135
Andel av saldo: 45 817
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2045)

Lånenummer: 16365075747, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 23.05.2025: 3 120 023
Andel av saldo: 91 929
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Marius Fosser
Adresse:	Vidars gate 7 A
Postnr/-sted:	0452 OSLO
E-post:	vidarsgate7@gmail.com

Laget praktiserer ikke forkjøpsrett, men godkjenning av kjøper

5: Restanse felleskostnader pr. 23.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	233 644	Andre inntekter:	708
Annen formue:	6 633	Utgifter:	8 153		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	

Boligopplysninger:

Vidarsgate 7 Borettslag	**Vår ref.:**	623/19	**Fødselsdato eier:**	17.06.1989
VIDARS GATE 7 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0452 OSLO	**Eiere:**	Ingrid Selle Rasmussen		

Organisasjonsnr: 892 160 422

7: Pålydende

Andelsnr: 19 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/452/172083
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 321 582,72
Avg. reguleres: <ukjent>

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 89626450

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

FESTET TOMT
Borettslaget står på festet tomt i 30 år fra 01.01.07. Avgift per år er 223 000,- og reguleres årlig med KPI.

FORDELING FELLSKOSTNADER
Fordeling av felleskostnader knyttet til nytt ventilasjonsanlegg er regulert i vedtektenes § 18.
Følgende andeler skal dekke denne kostnaden: 3, 4, 7, 8, 11, 12, 15 og 16.

FLYTTEGEBYR
Det er flyttegebyr for selger og kjøper av andel i borettslaget på kr 1 500,- hver. Beløpet faktureres av forretningsfører ved hhv. utflytting og innflytting. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.

BREDBÅND/KABELTV
Avtale med Telia om leveranse av kabel-tv og bredbånd.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

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

IN-LÅN
Vidarsgate 7 Borettslag har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12131255770.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER/SKILT
Nøkler/skilt bestilles hos styret.

Boligopplysninger:

Vidarsgate 7 Borettslag	**Vår ref.:**	623/19	**Fødselsdato eier:**	17.06.1989
VIDARS GATE 7 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0452 OSLO	**Eiere:**	Ingrid Selle Rasmussen		

Organisasjonsnr: 892 160 422

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER
Laget har ikke vaktmester.

Annen informasjon:

Vidarsgate 7 Borettslag

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 21.05.2024, kl 17:00

Sted: Digitalt på Zoom

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling 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 vidarsgate7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

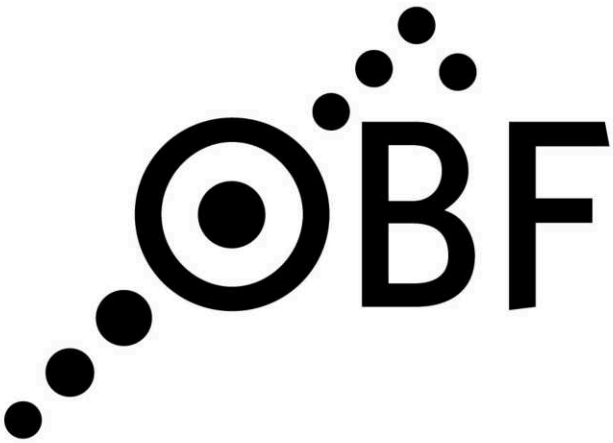
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Vidarsgate 7 Borettslag tirsdag 21.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen 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:

    Link: https://us06web.zoom.us/j/89304954217

    Oppgi passord: 814248

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 893 0495 4217 #
    Passord: 814248#

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.

Generalforsamling i Vidarsgate 7 Borettslag

Tirsdag 21.05.2024, kl 17:00

Digitalt

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Vidarsgate 7 Borettslag

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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) 15 000,-

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 15 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Bengt Weden og Simon Abers

5. 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!

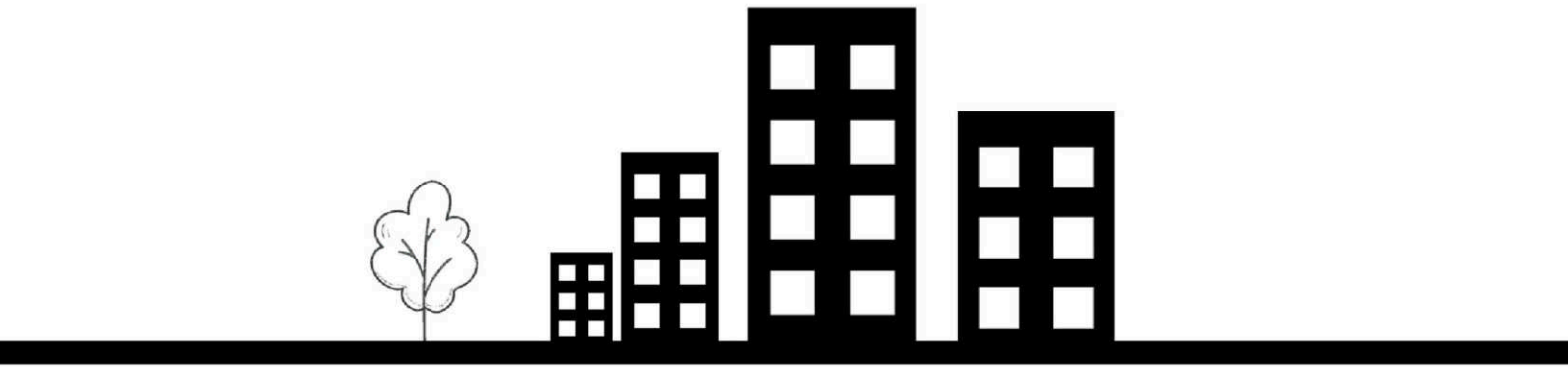
Oslo, 13.05.2024

Styret i Vidarsgate 7 Borettslag

Styreleder, Marius Fosser
Styremedlem, Simon Heimer Albers
Styremedlem, Bengt Anders Wedén

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Vidarsgate 7 Borettslag

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 generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Marius Fosser
Styremedlem, Simon Heimer Albers
Styremedlem, Bengt Anders Wedén

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på vidarsgate7@gmail.com

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 Vidarsgate 7 Borettslag

Vidarsgate 7 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 892160422. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vidarsgate 7 Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Oslo Renholdskompani AS.

Bredbånd, kabel-tv

Vidarsgate 7 Borettslag har avtale med Telia Norge AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens 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.

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 Vidarsgate 7 Borettslag, 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.

Forsikring

Eiendommen til Vidarsgate 7 Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89626450.

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 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av tre boenheter.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt styremøter og arbeidet kontinuerlig via epost.

Styret har i perioden blant annet jobbet med: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, mindre vedlikehold.

13.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Vidarsgate 7 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 173 029	1 100 737	1 117 445	1 158 545
Sum		1 173 029	1 100 737	1 117 445	1 158 545
Sum		1 173 029	1 100 737	1 117 445	1 158 545
Forretningsfrjrsel og revisjon	2	68 794	66 593	59 500	59 500
Lrjnn og honorar	3, 4	11 409	0	11 410	11 410
Vedlikehold	5	23 406	43 945	30 000	30 000
Eksterne tjenester	6	51 119	84 122	48 000	65 000
Kabel-tv og bredb³ nd		89 488	74 304	67 000	74 000
Forsikring		105 697	96 559	95 000	99 000
Kommunale avgifter		167 514	143 151	155 000	156 000
Festeavgifter		299 623	282 211	270 000	285 000
Brensel og strjm		31 754	38 938	37 000	36 500
Drift maskiner		0	1 496	0	0
Andre driftsutgifter	7	13 770	48 186	22 000	22 000
Sum		862 575	879 506	794 910	838 410
Driftsresultat frjr individuell innbetaling		310 454	221 231	322 535	320 135
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		7 067	4 200	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		317 521	225 431	322 535	320 135
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	12 702	4 383	0	0
Rentekostnad	9	235 265	159 562	117 543	213 383
Andre finansposter	10	-10 689	-10 361	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-211 874	-144 818	-117 543	-213 383
¡ rsresultat	11	105 648	80 612	204 992	106 752
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-141 307	-3 277 941	-170 626	-156 808
Opptak l³ n		0	3 490 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	-7 067	134 020	0	0
Endring i disponible midler	11	-42 726	426 691	34 366	-50 056

¡ rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	32 547 188	32 547 188
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		32 547 188	32 547 188
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 510	518
Til gode av forretningsfŋrer		300	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	50 531	45 892
Andre fordringer		9 129	8 839
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		346 620	386 093
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	14	4 332	0
Sum omlŋpsmidler		418 422	441 342
SUM EIENDELER		32 965 610	32 988 530

¡ rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	100 000	100 000
Annen egenkapital 1.1		-3 536 060	-3 616 672
¡ rets resultat	11	105 648	80 612
Sum egenkapital	16	-3 330 412	-3 436 060
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	17	4 583 031	4 724 337
IN-innbetalinger	17	274 519	281 586
Borettsinnskudd	18	31 387 811	31 387 811
Sum langsiktig gjeld		36 245 361	36 393 734
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 086	8 060
Leverandŋrgjeld		1 260	3 802
Skyldig off. myndigheter		5 742	0
P³ lŋpne renter		7 689	6 007
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		2 783	3 283
Annen kortsiktig gjeld		25 102	9 704
Sum kortsiktig gjeld		50 662	30 856
Sum gjeld		36 296 022	36 424 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 965 610	32 988 530

Oslo 31.12.23
Styret i Vidarsgate 7 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Marius Fosser	Bengt Anders Wed¶n	Simon Heimer Albers
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av l³ n

Boligselskapet bruker gjeldslŋsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne lŋsningen innebŊ rer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for l³ n under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de ŋvrige avdragene over l³ nets lŋpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	749 928	749 928	749 894	749 894
3607 Renter og avdrag	256 080	192 060	215 000	256 100
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	65 864	52 274	41 383	41 383
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	34 797	43 115	47 808	47 808
3625 Inntekt bredb³ nd	57 360	57 360	57 360	57 360
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	9 000	6 000	6 000	6 000
Sum	1 173 029	1 100 737	1 117 445	1 158 545

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	13 400	13 991	9 000	9 000
Forretningsfŋrerhonorar	40 224	37 632	39 000	39 000
Annen regnskapsfŋrsel	15 170	14 970	11 500	11 500
Sum	68 794	66 593	59 500	59 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	9 999	0	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	0	1 410	1 410
Sum	11 409	0	11 410	11 410

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	27 213	30 000	30 000
6620 Vedlikehold uteområ³ de	3 737	7 667	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 669	9 065	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	23 406	43 945	30 000	30 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	32 873	65 325	48 000	65 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	0	4 958	0	0
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	18 246	13 839	0	0
Sum	51 119	84 122	48 000	65 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktŋy og redskaper	1 399	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	704	1 072	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	520	606	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	3 090	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 367	2 633	2 000	2 000
7772 Andre gebyrer	0	28 850	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	653	2 387	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 038	12 638	20 000	20 000
Sum	13 770	48 186	22 000	22 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	12 702	4 383	0	0
Sum	12 702	4 383	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 L³ nenr 1213.12.55770	68 423	52 220	41 383	41 383
8145 L³ nenr 1636.42.56772	0	2 297	76 160	172 000
8146 L³ nenr 1636.50.75747	166 842	105 044	0	0
Sum	235 265	159 562	117 543	213 383

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Utbytte	-10 689	-10 361	0	0
Sum	10 689	10 361	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	410 487	-16 205
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	105 648	80 612
Opptak av langsiktig l³ n	0	3 490 000
Avdrag langsiktig l³ n	-141 307	-3 277 941
Annen langsiktig gjeld	-7 067	134 020
B. ¡ rets endring i disponible midler	-42 726	426 691
C. Disponible midler 31.12	367 761	410 487

Note 12 - Bygninger

Borettslaget var stiftet i 04.01.2008. Eiendommen er balansefnjrt p³ kr 32.547.188. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfnjrt

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	27 022	24 631
1749 Forskuddsbetalte kostnader	23 509	21 261
Sum	50 531	45 892

Note 14 - Innest³ ende p³ sNrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sNrvilk³ rskonto er kr. 4 332 bundet skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 20 andeler a kr 5 000.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Fullfŋring av rehabilitering og refinansiering av l³ n 1636.42.56772	
L³ nenummer:	16365075747	12131255770
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2015
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041	01.03.2045
Opprinnelig l³ nebelŋp:	3 490 000	2 000 000
L³ nesaldo 01.01:	3 362 334	1 365 286
Avdrag i perioden:	107 542	34 265
L³ nesaldo 31.12:	3 254 793	1 331 021
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 655 380	1 144 950
Andelssaldo 01.01:	0	281 586
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	7 067
Andelssaldo 31.12:	0	274 519
Sum pantegjeld for l³ n:	3 254 793	1 605 540

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12131255770	3	134 751	404 253
	3	90 312	270 936
	1	88 878	88 878
	3	59 491	178 473
	2	58 774	117 548
	2	58 057	116 114
	1	54 474	54 474
	1	53 040	53 040
	1	47 306	47 306
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16365075747	4	273 170	1 092 680
	3	183 082	549 246
	1	180 176	180 176
	1	162 740	162 740
	4	120 602	482 408
	2	119 149	238 298
	2	117 696	235 392
	1	110 430	110 430
	1	107 524	107 524
	1	95 900	95 900

Kommentarer til l³ n

Eiendommen som har en bokfŋrt verdi p³ kr 32.547.188, er stillet som sikkerhet for borettsinnskudd og pantel³ n inkludert andelssaldo.

Note 18 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd kr. 31 387 811 er sikret med pant i eiendommen som har en bokfrjrt verdi p³ kr. 32.547.188. Grunnboken viser kr. 31 000 000. Dette avviket vil bli fulgt opp i 2024.

Resultat og balanse med noter for Vidarsgate 7 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vidarsgate 7 Borettslag

Styreleder	Marius Fosser (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Bengt Anders Wedén (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Simon Heimer Albers (sign.)	12.05.2024

Til Generalforsamlingen i Vidarsgate 7 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vidarsgate 7 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 105.648. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll 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 borettslagets 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.

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-ene, 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

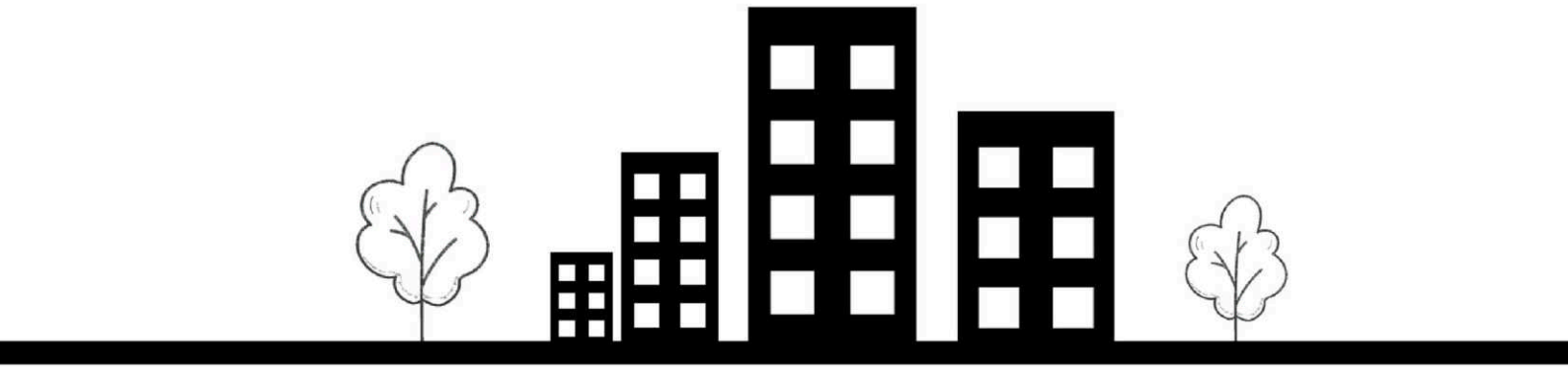
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 27. juni 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vidarsgate 7 Borettslag tirsdag 21.05.2024 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Vidarsgate 7 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 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:
Knut Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ingrid Selle Rasmussen 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 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) 15 000,-

Vedtak:
Styret honoreres med kr 15 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Ikke på valg

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Bengt Weden og Simon Abers

Vedtak:
Ingen på valg

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:15

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Marius Fosser
Styremedlem, Simon Heimer Albers
Styremedlem, Bengt Anders Wedén

Protokoll for Vidarsgate 7 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut-Arne Eriksen (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Ingrid Selle Rasmussen (sign.)	24.05.2024

VEDTEKTER FOR VIDARSGATE 7 BORETTSLAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 6. april 2017

§ 1. Lagets navn og eiendom

Lagets navn er Vidarsgate 7 borettslag med forretningskontor i Oslo.

Borettslaget har gårdsnummer 217 bruksnummer 452 i Oslo kommune. Gården ligger på festet tomt.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne;

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1);

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Andelen lyder på NOK 5000.

2) Borettslaget skal i utgangspunktet består av 20 andeler.

3) Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske 1personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller

b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.

(se også brl. § 4-2 (2))

5) Bare den som bor eller skal bo i andelen kan bli en sameierpart i andelen. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd innen 2 år etter at pålegget er mottatt til en person som styret godkjenner.

6) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

7) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i vedtektene, jf. brl. kap.4.

3) Videre kan styret nekte godkjenning dersom det foreligger konkret påviselig grunn i det enkelte ervervsforhold. Godkjenning kan, med unntak av de i andre ledd nevnte tilfeller, ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp - eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

4) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager etter at meldingen er mottatt.

5) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

6) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7) En erverver av en andel har først rett til å få den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

8) Er det bestemt at en ny andelseier skal godkjennes av laget, er den tidligere andelshaveren solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til godkjenning av den nye andelshaveren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelshaver har rett til å erverve andelen.

(se brl. §§ 4-4 til 4-7)

§5. Overlatelse av bruken

1) Fremleie av boliger i borettslaget er i alminnelighet tillatt. Fremleieforhold skal godkjennes av borettslagets styre, men samtykke kan bare nektes dersom det foreligger konkret påviselig grunn i den aktuelle leietakers forhold.

2) Borettslagets styre skal i alminnelighet godkjenne leieforhold i følgende tilfeller:

   a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

   b. En andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

3) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

   a. Andelseieren er en juridisk person.

   b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

   c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.

   d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

   Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

4) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

5) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

6) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

7) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i brl. § 5-10.

§ 6. Leiekontrakt

1) En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg, dog med de unntak som gjelder ved utleie, jfr. § 5.
Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget, jfr. § 5-20.

2) Laget kan si opp leiekontrakten med en måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av leiekontrakten, husleielovens, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3) Andelseieren kan si opp leiekontrakten med seks måneders varsel.

4) Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

5) Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

6) Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysninger om de rettigheter laget har etter borettslagsloven dersom pålegget ikke etterkommes.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ **8. Styret**

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

2) Generalforsamlingen velger styremedlemmer.

3) Funksjonstiden for styremedlemmene er ett år.

4) Styremedlemmer kan gjenvelges.

5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6) Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen.

(Jfr. brl. kap. 8)

§ **9. Styrets oppgaver**

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkludert varamedlemmene er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret skal representere borettslaget i forhold til sameiet, dvs. i forhold til eieren av næringslokalet i første etasje.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
b) å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie;
c) salg eller kjøp av fast eiendom;
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene;

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;

f) tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8) Lagets firma tegnes av leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap.

9) Styret kan gi prokura.

(jfr. brl. §8-9)

§ 10. Generalforsamlingen (brl. kap 7.)

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering

        a) Opptaking av navnefortegnelse.

        b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.

        c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

    2. Årsberetning fra styret.

    1. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

        2. Godtgjøring til styret og revisor.

        3. Valg av styremedlemmer.

        4. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

    Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall husstandsmedlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse. Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er presentert i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Vedtektsendring kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ **13. Forretningsførsel**

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

§ **14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning**

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår fremlegges innen 30.4.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ **15. Revisjon**

1) Borettslaget skal ha statsautorisert eller registrert revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

(jfr. brl. kap. 9.)

§ 16. Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

1) Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for

andre andelseiere, jfr. brl. § 5-11 første ledd. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, jfr. brl. § 5-11 tredje ledd.

2) Andelseiernes vedlikeholdsplikt m.m.
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, jfr. brl. § 5-12 første ledd. Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen, jfr. brl. § 5-12 annet ledd.
Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jfr. brl. § 5-12 tredje ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, jfr. brl. § 5-12 fjerde ledd.

3) Andelseiernes erstatningsansvar overfor laget
Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 2). Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen, jfr. brl. § 5-13 første ledd.
Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt, jfr. brl. § 5-13 annet ledd.
For tap som følger av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-13 tredje ledd.
Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. § 5-13 fjerde ledd.
Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil være urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

4) Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere
Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 2), kan de kreve erstatning av andelseieren etter punkt 3) dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget, jfr. brl. § 5-15 første ledd.
For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-15 annet ledd. Som indirekte tap regnes:
a) tap i næring;
b) tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deler av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innlosjering for andelseieren eller annen bruker av boligen; c) tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.
Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de

selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. §§ 5-15 tredje ledd og 5-13 fjerde ledd. Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

5) Dekning av egenandel ved skader
I de tilfeller skader som oppstår i borettslaget, er påført av andelseier, eller som følge av skader i leilighet skal egenandelen dekket av den aktuelle andelseier. Dette gjelder kun i de tilfeller hvor skaden dekkes av borettslagets forsikring. I de tilfeller borettslagets forsikring ikke dekker dette er andelseier fullt ut økonomisk ansvarlig etter pkt. 3 og 4 over.

6) Ansvar ved eierskifte
Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter punkt 15.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren, jfr. brl. § 5-16.

7) Opprettelse av ildsted
Opprettelse av nye ildsteder etter 22.mars 2011 skal ikke påstartes uten samtykke fra styret. Det er andelseiers ansvar at et eventuelt nytt ildsted er i samsvar med den til enhver tid gjeldene HMS – perm for pipeløp i borettslaget, og at alle endringer er i henhold til gjeldene brannforskrifter. Alle kostnader bæres av andelseier.

8) Ordensregler
Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler.

9) Fordeling av kostnader til kabel TV, internett og renhold gjøres etter nytten. Kostnader fordeles likt på alle andelene i borettslaget.

§ 17. Lagets vedlikeholdsplikt mv.

1) Vedlikehold m.m. fra laget
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke på hviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier, jfr. brl. § 15-17 første ledd.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren, jfr. brl. § 15-17 annet ledd. Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen brukar av boligen, jfr. brl. § 15-17 tredje ledd.

2) Erstatningsansvar for laget
Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt etter pkt. 1), med de begrensninger som følger av borettslagsloven, jfr. brl. § 5-18.

§ 18. Fordeling av kostnader til ventilasjon

1) Kostnader til rensing av kanaler, dekkes av andeler som er tilknyttet ventilasjonsanlegget. Følgende andeler omfattes: 3, 4, 7, 8, 11, 12, 15 og 16. Kostnader til drift og vedlikehold av viftemotor plassert i fellesområdet, dekkes av borettslaget.

§ 19. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET VIDARS GATE 7

Vedtatt generalforsamling 23.10.2008

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne av BRL Vidars Gate 7 og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo miljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. GENERELT

Beboerne og andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Andelseierne er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelseierne blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør alle naboer varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.
Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere varsles i god tid.

4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Barnevogner, rullator, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.
All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.
Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

5. FELLESAREALER / GRILLING

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg. Felles uteareal (bakgård) bør ikke benyttes som fest område da soverom til andelseierne er mot bakgården. Skal man benytte bakgården senere enn 21:00 plikter man å informere de andre beboere om dette. Hovedregel bør være at fellesareal\bakgård ikke skal benyttes som festområde av andelseiere.

6. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

7. EIERSKIFTER

Eierskifter må meldes skriftlig til forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.
Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent med og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

8. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Styrets adresse er : Vidars gate 7
Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

9. Røyking

Det er forbudt å røyke i gårdens fellesareal da det siver røyklukt inn på soverom til andelseiere. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter
Foran hovedinngangen.

. 10 Generel bruk

Alle felles dører SKAL til en hver tid være lukket og låst, dette med tanke på uvedkommende.

11. Utleie av andel.

Utleie skal godkjennes av styret i Vidars Gate 7.

Festekontrakt

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingstempel
Adv. Liv Solveig Pettersen	TINGLYST DAGBOKNR: 172083 29 FEB. 2008 STATENS KARTVERK
Adresse: Grensen 12 B	
Postnr.: 0159 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr: 982812577 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	217	452		

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd [1] ☐ 2 Ubebygd

Tomteverdi:

Hva skal grunnen brukes til?
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
01016031204	Laila Heidi Wold	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
892160422	Vetlarsgate 7 Borettslag	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 190.000,-/år. Årlig regulering i samsvar med endringer i KPI.

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
30	01.01.2007

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festekontrakten løper til den blir sagt opp av fester, 2 års oppsigelsestid.
Fester bærer alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter på eiendommen og festeavgiften.
Festeavgiften forfaller til betaling forskuddsvis, innen den 1. i hvert kvartal (1.1., 1.4., 1.7. og 1.10.) til konto skriftlig anvist av bortfester.
Fester kan kreve innløsning av festetomta tidligst 1.1.2037.
Innløsningssummen lik 30 ganger festeavgiften, eller hver av partene kan kreve innløsningssummen lik 40 % av tomteverdien på innløsningstidspunktet.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utsteders underskrift
29/1.08	Laila Heidi Wold

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev — Datert ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommunikasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)	

Denne festekontrakten er utstedt i *tre* eksemplarer, ett til hver av partene og en *tinglysningsgjenpart*.

9. Underskrifter

Sted, dato
Oslo, den 29/1-08

Bortfesters underskrift Laila Heidi Wold	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Laila Heidi Wold
Sted, dato	
Festers underskrift For Vinterveien 7 Borettslag Tor Stein Vegli	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Christian Samuelsen Gjerstrøm

CHRISTIAN SAMUELSEN GJERSTRØM

Vidars gate 7A

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 228 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.2 km	
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km	
Heltberg Bislett	9 min	
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.2 km	
Stensgata Linje 19N	2 min 0.2 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.2 km	

BARNEHAGER

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km	
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	8 min 0.6 km	
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min	
Joker Theresesgate	3 min	

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	16 min
Boots apotek Bislett	4 min
Thereses gate Vinmonopol	4 min

SPORT

Ullevålsvn. spesialskole	3 min
Idioten balløkke	4 min
EVO Adamstuen	3 min
The Work Out	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

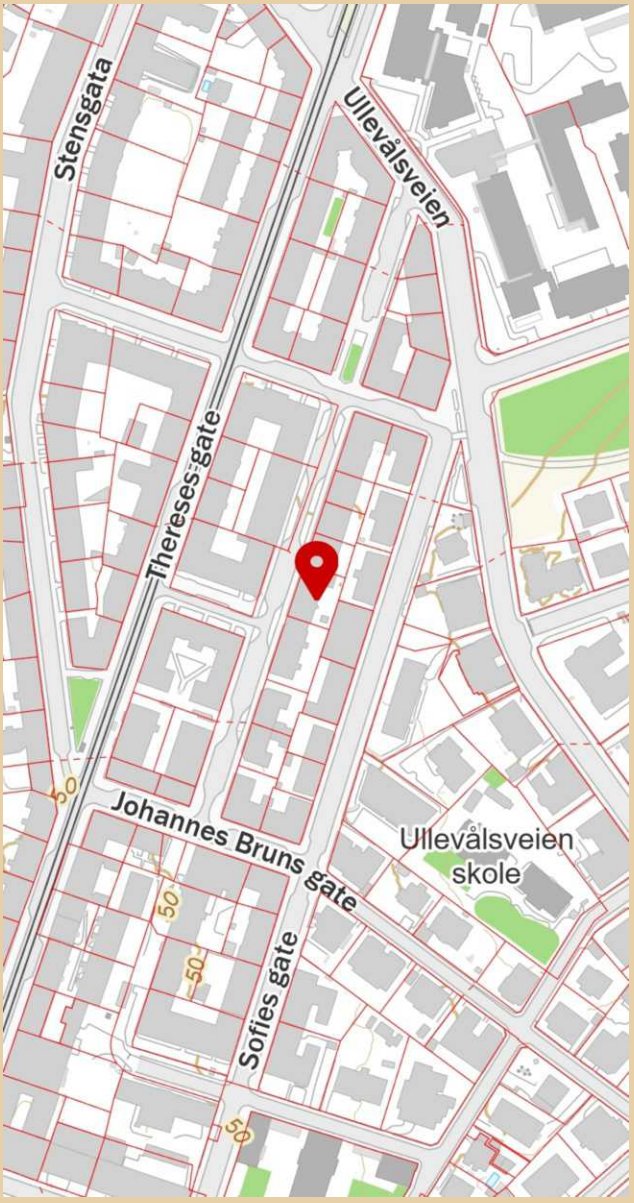
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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 7 A, 0452 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 452, andelsnr. 19 i Vidarsgate 7 borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250125

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
