Vidars gate 11

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Stensgata Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

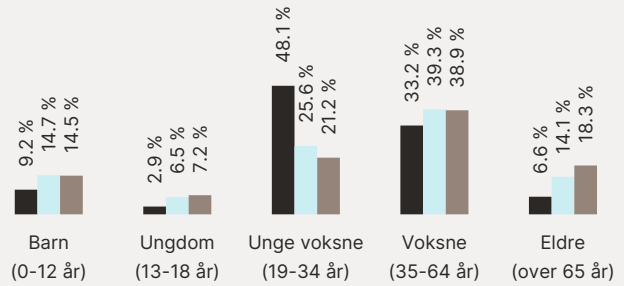
Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	7 min 0.6 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Theresesgate PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Adamstuen	2 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

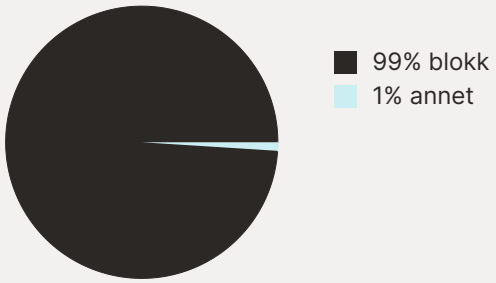
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Idioten balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Ullevålsvn. spesialskole Aktivitetshall	3 min 0.3 km
EVO Adamstuen	2 min
The Work Out	5 min

Boligmasse



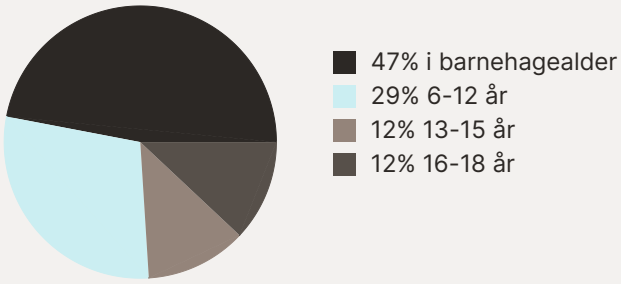
«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

Sitat fra en lokalkjent

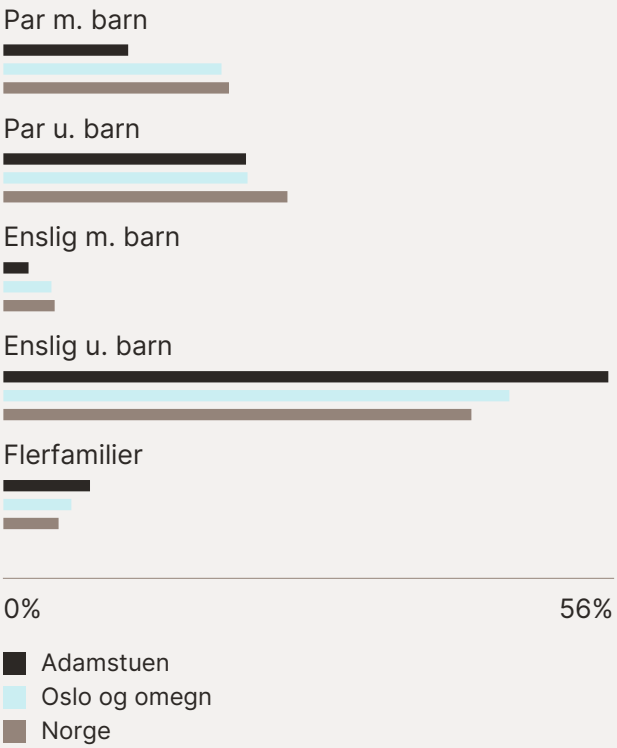
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	15 min
Boots apotek Bislett	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



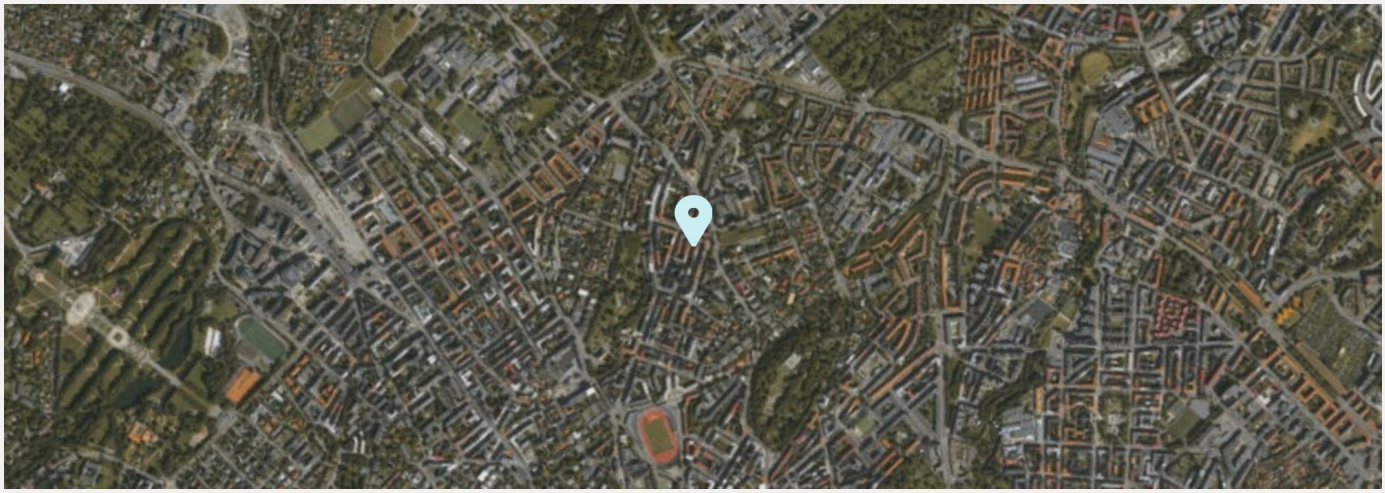
Familiesammensetning

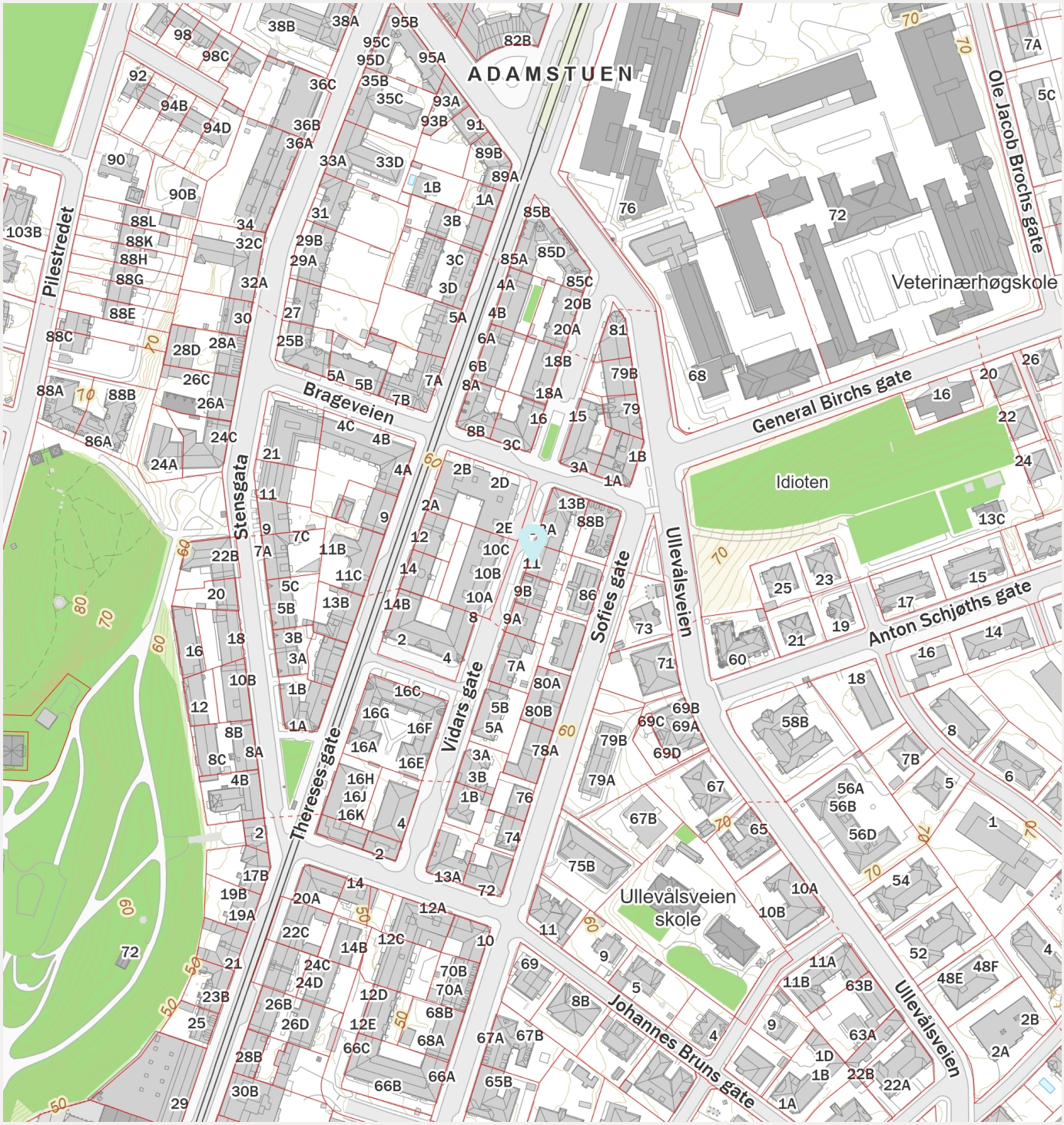


Sivilstand

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

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





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



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Vidars gate 11
0452 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/456
Oslo kommune

Rapportdato: 20.07.2026
Befaringsdato: 15.07.2026
Referansenummer: 15084090

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 49 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 49 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Langvik
48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.07.2026
Referansenummer	15084090
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0207
Hjemmelshaver/selger	Jon Erik Christopher Munkevik Kenzler
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Jon Erik Christopher Munkevik Kenzler
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	23 °C
Rapportdato	20.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Vidars gate 11
Postnummer/sted	0452 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/456
Aksjenr.	23
Tomt	Eiet tomt: 294 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1932		

Tomtebeskrivelse
Aksjeleilighet tilhørende Vidarsgt 11 AS, beliggende på bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Byggemåte
Bolig oppført i 1932. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pussede, malte flater. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein. Leiligheten har profilert entrédør med brannklasse B30. Vinduer med to-lags glass fra ca. år 2000. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad og toalettrom, samt mekanisk avtrekk i kjøkken.

Oppvarming
Oppvarming med vannbåren varme (radiatorer) oppvarmet via fjernvarmeanlegg. Elektriske varmekabler i gulv på toalettrom.

Boligen inneholder
2. etasje: entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, alkove og soverom.
I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod og en kjellerbod.
Felles vaskerom og tørkerom i kjeller. Felles vogn/sykkelbod i første etasje.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Helhetsvurdering	9	
Toalettrom		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje.		7		7	
		Bod.			
2. Etasje	49			49	
	Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, alkove og soverom.				
Kjelleretasje		5		5	
		Bod.			
SUM	49	12		61	
	Total bruksareal: 61 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt mellom 2,28 og 2,67 meter takhøyde.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på ca. 9 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 7 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

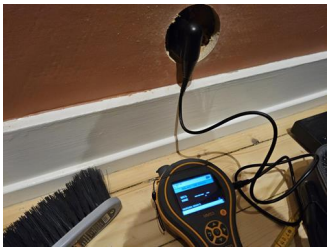
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 08.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt sjekkliste vedrørende rehabilitering av toalettrom, datert 03.02.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse mindre arbeider på det elektriske anlegget, datert 12.12.2024. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra ukjent årstall. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.
Gulv og veggflater belagt med fliser.
Nedsenket himling med innfelte downlights.
Servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Avtrekksventil med naturlig avtrekk.
Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vanntett sjikt er vudert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Deler av vann- og avløpsrør i rommet er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilluftsspalte mellom badet og øvrig del av leiligheten er ikke etablert. Konsekvens er redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (alkove). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad.

Kjøkken

Kjøkken fornyet i ca. 2018 i følge opplysninger fra eier.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av kompositttmateriale.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2018 og automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Oppvaskmaskin er ikke tilstrekkelig stabilisert/festet. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er justering av høyde/stabilisering.

Toalettrom

Toalettrom renovert i 2024. Det er fremlagt noe dokumentasjon vedrørende utførelse.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Nedsenket himling med innfelte downlights.
Servantinnredning med slett front.
Servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Automatisk lekkasjesikring.
Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Vannrør	Deler av vann- og avløpsrør i rommet har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte mellom toalettrommet og øvrig del av leiligheten er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberrør, forkrommede rør og plastrør.
Synlige avløpsrør av plast. I følge opplysninger fra eier ble hovedavløpsrør i bygget fornyet i 2022/2023.
Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2018 plassert i kjøkken.
Hovedstoppekraner plassert i kjøkken.
Oppvarming med vannbåren varme (radiatorer) oppvarmet via fjernvarmeanlegg. Elektriske varmekabler i toalettrom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder

TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent hvor stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv.
Veggflater belagt med malte strietapeter og laminat, samt vegger i malte, slette flater.
Himlinger i malt betong.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad og toalettrom, samt mekanisk avtrekk i kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Det er stedvis registrert knirk i gulvflater. Forholdet er vurdert til å hovedsakelig være av lydmessig betydning, uten betydelige konsekvenser utover dette. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom. Konsekvens er redusert luftutskiftning når vindu er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsventil dersom videre bruk viser at dette er nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje

TG 1	2. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og alkove er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i murkonstruksjoner, utvendig pusset. Kun vegger med nær tilknytning til leiligheten er vurdert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med brannklasse B30. Vinduer med to-lags glass fra ca. år 2000.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei. I følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave ble det utført el-tilsyn den 09.09.2020 med avvik som er utbedret.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Vet ikke.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei,

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei. Det har kun hendt en gang ved overbelastning av kurser i kjøkken.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

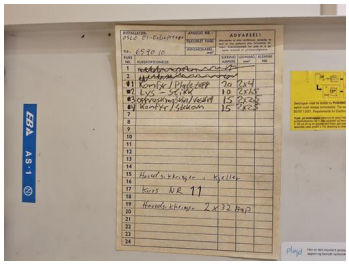
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er kun fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Konsekvens av udokumenterte arbeider er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ukjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom og overvann. Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Nei, basert på leilighetens plassering i bygget vurderes det at det ikke er behov for utvidet kontroll av geologiske forhold.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

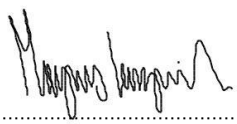
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Vidars gate 11, 0452 OSLO

08 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vidars gate 11	Vidars gate 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

November 2024 till i dag (Juli 2026).

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82737105

Informasjon om selger

Selger

Munkevik Kenzler, Jon Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Full rehabilitering av toalettrum, inklusive installering av varmekabler, ny flis, nytt gipstak med spots och nya möbler.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Plumbing AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installering av Plejd (SmartHome system). Skiftning av lamper och lampskinner i alla rum utenom toalettrum. Installering av ny lampskinne i kjökkenet. Skiftning av vägguttak och lampknapper.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL ALLIANSEN AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt ny kurs i leiligheten før '19. Montert ny stikk bak vaskemaskin på kjøkkenet '21. Etablert jord og stikk i gang '22. Montert ujordet 4veis stikk ved kontoret '22.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pettersen / Fixel

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fornyet soilrør i hele sameiet 2022/ 23

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ved overtagelse fra forrige eier så virket ikke ventilasjon på kjøkkenet. Dette ble byttet ut i 2025 med ny avtrekksvifte og koblet til ventilasjon som nå virker.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny avtrekksvifte på kjøkkenet. Dette ble koblet til eksisterende ventilasjonsanlegg.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var oppdaget få sølvkre i leiligheten, men etter limfeller ble problemet borte.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidligere eiere har opplyst om rotter i kjeller i forbindelse med oppussing av oppgang, fordi håndtverkere lot alle dører stå oppe. Skadedyrkontroll ble kontaktet og problemet er borte. Uklart hvilket år dette var, men i hvert fall før 2019.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tidligere eiere har opplyst om problemer med fukt i et fellesrom i kjeller. Utbedret av fagperson gjennom styret. Uklart hvilket år dette var, men i hvert fall før 2019.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Etablert sovealkove med oppbevaring under og over seng i 2025-2026.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11677549

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jon Erik Christopher Munkevik Kenzler	**2026-07-08**

Identification

Jon Erik Christopher Munkevik Kenzler

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Schala & Partners Avd Sagene AS

Att.:

Deres ref.: 19260207
Vår ref.: 310-1-23 Diana Catia Evju

Vidarsgt 11 AS - Aksje nummer 4A,127-151B 625-649B - Munkevik Kenzler, Erik.

Deres henvendelse av 25.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på leilighets nr. 23 i Vidarsgt 11 AS er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Aksjelag:	Vidarsgt 11 AS
Org.nr.:	931398806
Leilighetsnr.:	23
Aksjeeier:	Munkevik Kenzler, Erik
Adresse:	Vidarsgate 11 , 0452 OSLO

Forsikring

Aksjelagets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	95365768

Aksje

Aksjenummer :	4A,127-151B 625-649B
Antall aksjer:	51
Aksjenes pålydende:	100,00

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	103 522
Andel formue pr 31.12.2025	16 547

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

FELLESKOSTNADER	3 636,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 636,00

Aksjelaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantsettelser

Prioritet	Pantnavn	Panttype	Pantdato
1	DNB Bank ASA	Pant	30.09.2024

Lån

Se vedlegg.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke.

Diverse
Det er vedtatt på årsmøtet undersøkelser av soilrør. Arbeider utføres i henhold til anbefaling.

Styret
Styreleder: Nino Krnic, e-post: nino.krnic@gmail.com

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Skal det noteres pant/urådighetserklæring, må denne foreligge skriftlig med aksjeeiers underskrift.
Noteringsgebyr - kr 4.625,- ink. mva pr. notering
Transportnoteringshonorar - kr 10.500,- inkl. mva.
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligaksjelaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Kopi av kjøpekontrakt med fullmakt til transport bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no. Pantedokument til kjøpers bank som ikke er signert elektronisk må sendes per post.

Stabekk, 25.06.2026
for Vidarsgt 11 AS

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Diana Catia Evju

Skriv ut Lukk

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 1.635.933,16

Utbetalt lånebeløp: 1.760.000,00

Lånetaker: VIDARSGT 11 AS

Lånenummer: 1636.80.75810

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 1.760.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 5,65% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 15.11.2043

Trekkes fra konto: 1503.53.30493

Neste forfall 15.07.2026: 12.388,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 209

Terminbeløp: 2.589.114,01

Avdrag: 1.635.933,16

Renter: 938.550,85

Gebyr: 14.630,00

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	148.656,00	61.836,77	85.979,23	840,00	1.487.738,39
2029	148.656,00	65.452,35	82.363,65	840,00	1.422.286,04
2030	148.656,00	69.236,42	78.579,58	840,00	1.353.049,62
2031	148.656,00	73.251,19	74.564,81	840,00	1.279.798,43
2032	148.656,00	77.482,16	70.333,84	840,00	1.202.316,27
2033	148.656,00	82.000,73	65.815,27	840,00	1.120.315,54
2034	148.656,00	86.746,55	61.069,45	840,00	1.033.568,99
2035	148.656,00	91.776,64	56.039,36	840,00	941.792,35
2036	148.656,00	97.084,43	50.731,57	840,00	844.707,92
2037	148.656,00	102.734,39	45.081,61	840,00	741.973,53
2038	148.656,00	108.685,18	39.130,82	840,00	633.288,35
2039	148.656,00	114.987,40	32.828,60	840,00	518.300,95
2040	148.656,00	121.644,33	26.171,67	840,00	396.656,62
2041	148.656,00	128.711,79	19.104,21	840,00	267.944,83
2042	148.656,00	136.172,29	11.643,71	840,00	131.772,54
2043	136.290,01	131.772,54	3.747,47	770,00	0,00

Utskrift: DIANA CATIA EVJU 25.06.2026 13:51:22

Til aksjonærer i

Vidarsgate 11 AS

Oslo, 26.03.2026

Vidarsgate 11 AS – Indkaldelse til ordinær generalforsamling torsdag 09. april 2026

På vegne av styret i Vidarsgate 11 AS, indkaldes der til årets ordinære generalforsamling

Torsdag 9. april 2026 kl. 20.00

Agenda bliver som følger:

1. Årsberetning for 2025
2. Årsregnskap for 2025
3. Godtgjørelse til styret
4. Budsjett 2026
5. Valg av styre
6. Forslag som styret har modtaget:

* Defigo – Dørklokkesystem

Vennlig hilsen

Styret i Vidarsgate 11 AS

Vidarsgt 11 AS

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Vidarsgt 11 AS

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		690 732	636 060	690 700	700 980
Sum inntekter		**690 732**	**636 060**	**690 700**	**700 980**
Kostnader					
Lønn	1	15 000	15 000	15 000	15 000
Kommunale avgifter		169 574	153 937	185 000	205 000
Strøm og varme		132 924	126 797	160 000	180 000
TV og bredbånd		67 363	63 325	65 000	55 000
Andre driftskostnader		4 651	2 278	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	2	11 210	24 170	30 000	30 000
Forretningsførsel og honorarer		34 528	39 898	39 600	33 700
Forsikring		35 606	30 938	35 000	37 000
Andre kostnader	3	4 828	13 902	16 000	16 000
Sum kostnader		**475 683**	**470 245**	**550 600**	**576 700**
Driftsresultat		**215 049**	**165 815**	**140 100**	**124 280**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		3 691	2 704	0	0
Finanskostnader		97 773	101 157	100 000	90 000
Sum finans	**4**	**-94 082**	**-98 453**	**-100 000**	**-90 000**
Resultat		**120 967**	**67 362**	**40 100**	**34 280**

Vidarsgt 11 AS

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		162 600	162 600
Sum anleggsmidler		**162 600**	**162 600**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 636	3 968
Forskuddsbetalte kostnader		32 243	23 935
Sum fordringer	**5**	**35 879**	**27 903**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**6**	**259 453**	**206 383**
Sum omløpsmidler		**295 332**	**234 286**
Sum eiendeler		**457 932**	**396 886**

Vidarsgt 11 AS

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	7	100 900	100 900
Opptjent egenkapital	8	-1 340 509	-1 461 476
Sum egenkapital		**-1 239 609**	**-1 360 576**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	9	1 664 006	1 715 613
Sum langsiktig gjeld		**1 664 006**	**1 715 613**
Leverandørgjeld		22 337	18 049
Forskudd fra kunder		7 013	19 098
Påløpte renter		4 185	4 702
Sum kortsiktig gjeld		**33 535**	**41 848**
Sum egenkapital og gjeld		**457 932**	**396 886**

Oslo, 28.02.2026
Styret for Vidarsgt 11 AS

Nino Krnic	Sigve Varslott Aalmo	Tiril Sandaker Syslak
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Nino Krnic	Sigve V. Aalmo	Tiril Syslak

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre, ikke innb.	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum lønnskostnader	**15 000**	**15 000**	**15 000**	**15 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 15 000. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
vedlikehold bygg	1 900	0	10 000	10 000
Vedl. el-anlegg	9 163	0	5 000	5 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	21 964	10 000	10 000
Vedl.uteareal	147	2 207	5 000	5 000
Sum vedlikehold	**11 210**	**24 170**	**30 000**	**30 000**

Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	1 496	1 500	1 500	1 500
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	1 500	1 500
Bankgebyr	3 332	12 402	13 000	13 000
Sum andre kostnader	**4 828**	**13 902**	**16 000**	**16 000**

Note 4 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	322	0	0	0
Renteinntekt kundefordringer	362	59	0	0
Forsikringsutbytte	3 008	2 645	0	0
Sum finansinntekter	**3 691**	**2 704**	**0**	**0**
Renter Lån	97 773	101 157	100 000	90 000
Sum finanskostnader	**97 773**	**101 157**	**100 000**	**90 000**
Sum finans	**-94 082**	**-98 453**	**-100 000**	**-90 000**

Note 5 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	-3 377	3 968
Andre kundefordringer	7 013	0
Sum kundefordringer	**3 636**	**3 968**
Periodiserte kostnader	32 243	23 935
Sum andre fordringer	**32 243**	**23 935**
Sum fordringer	**35 879**	**27 903**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 6 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr. 259 453 i DNB Bank ASA.

Note 7 Note aksjekapital

Aksjekapitalen er kr.100 900 fordelt på 1 009 aksjer à kr. 100.
Det er utstedt 13 A-aksjer og 996 B-aksjer. Det er kun A-aksjene som har stemmerett.

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-1 461 476	-1 528 838
Årets resultat	120 967	67 362
Egenkapital 31.12	**-1 340 509**	**-1 461 476**

Selskapet har negataiv egenkapital på grunn av ringvirkninger fra større gjennomførte rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i 2023.

Note 9 Langsiktig gjeld

Lån DNB 1636.80.75810		
Renter 31.12.25: 5,40%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2024	1 760 000	
Nedbetalt tidligere	44 387	
Nedbetalt i år	51 608	
Lånesaldo 31.12		1 664 006
Beregnet innfrielsesdato: 29.01.2044		
Sum langsiktig gjeld		**1 664 006**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	

Referat

Generalforsamling våren 2026

Vidars gate 11 AS

Tid: Torsdag 9. april 2026 kl. 20.00

Sted: Hos Eline og Sigve i Vidars gate 11 i 3. etasje

Tilstede:

- Eskil Schjølberg og Helena Skants
- Tiril Syslak og Erik Kenzler
- Hanne Nerland
- Bendik Bonesmo (Teams)
- Ylva Holtan (Teams)
- Nino Krnic
- Sigve Aalmo
- Elin Bjørndalen (H402) har gitt fullmakt til styreleder
- Hans Erik Lindbom
- Vegard Skuseth og Sven Henning har gitt fullmakt til Hans Erik Lindbom
- Ida og Thomas (H301) har gitt fullmakt til Hans Erik Lindbom

Følgelig var 11 av 13 A-aksjonærer representert.

Innkallingen ble godkjent.

Nino Krnic ble valgt til møteleder, Sigve Aalmo ble valgt til referent.

1. **Årsberetning for 2025:** Styret gjennomgikk årsberetningen
2. **Årsregnskap for 2025:** Vedtatt enstemmig
3. **Godtgjørelse til styret (15.000,-):** Vedtatt enstemmig
4. **Budsjett for 2026 :** Vedtatt enstemmig med følgende kommentar:
   Styret innhenter kostnadsestimat på fasaden og vinduer mot bakgård.
5. **Valg av styre:** Det ble enstemmig valgt slikt styre:
   Nino Krnic, gjenvalgt styreleder
   Tiril Syslak, gjenvalgt styremedlem
   Sigve Aalmo, gjenvalgt styremedlem
   Hans Erik Lindom, gjenvalgt varamedlem
   Hanne Nerland, gjenvalgt varamedlem
6. **Nytt dørklokkesystem / nøkkelfri adkomst:** Det ble i forkant av generalforsamlingen distribuert bakgrunnsinformasjon og kostnadsestimat. Det ble diskutert hvordan dette kan fungere i praksis og løftet argumenter for og

imot. Det ble deretter enstemmig vedtatt å avvente med å avgjøre denne saken inntil kostnadsestimat for øvrig vedlikehold (fasade, vinduer mot bakgård) er kjent. Det vil evt. bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling ila. året for å avgjøre saken.

7. **Øvrig**
   Styret fikk spørsmål om hvor kontantene til aksjebolaget til enhver tid er (høyrente, brukskonto el.). Styret følger opp forretningsfører for å undersøke det.
   Styret undersøker om kostnader til utbedring av fasade og vinduer mot bakgården er innenfor rammene i budsjettet – og tar evt. action på å få utbedret dette.
   Vinduene blir sjekket på dugnad 6. mai, og om det er noe vi klarer å fikse selv.
   Det ble tatt opp ønske om å lage en smørebod og eller arbeidsbenk på tørkerommet i kjeller. Styret vurderer om dette kan utføres av en arbeidsgruppe på høstdugnad – TBD.
   Forslag om tilbygg rundt søppelbøtter – følges opp av styret (Total Holding)
   Styret kjøper inn høytrykksspyler og 30m slange til vårdugnaden.

Generalforsamlingen ble deretter hevet kl. 21.30. Møtet gikk over til å være et uformelt beboermøte der aktuelle temaer ble tatt opp.

Dugnad blir onsdag 6. mai kl. 17.00.

Nino Krnic

Nino Krnic

Møteleder

Sigve Aalmo

Sigve Aalmo

Referent

Tiril Syslak

Tiril Syslak

HUSORDENSREGLER

for

A/S Vidars gate 11

Ytre orden:

1. Bakgård, trappeoppgang, trapperepos, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, så som kasser, bohave, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball i bakgården.

2. Enhver forurensning av bakgård, trappeoppgang og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes i bakgården. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå i bakgården. Tøy må ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søndager og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montere automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Eventuelle oppslag må plasseres på tavlen i 1. etasje.

5. Ytterdøren og døren til bakgården skal alltid være låst.

Felles rom:

6. Fellesrom som vaskeri, rulle, tørkerom og tørkeloft benyttes av beboerne etter styrets nærmere bestemmelser. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller. Trappen rengjøres av vaskehjelp lønnet av A/S Vidars gate 11. Andre fellesrom rengjøres av beboerne på dugnad fastsatt av styret.

7. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frost unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsbod plikter beboerne omgående å melde fra om til styret. Dersom beboeren selv er skyld i skaden, plikter han å erstatte vinduet med et nytt. Dette gjelder også andre skader på kjeller/loft eller fellesrom.

Indre orden:

8. Maskinvask i bad eller kjøkken er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente maskiner. Beboerne blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor, jfr. husleielovens §§20 og 22.

9. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgangen, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå. Beboerne måker snø på fortauet og i bakgården og strør nå det er glatt etter liste fastsatt av styret.

10. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke.

11. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høytaler, forårsake sjenerende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00 skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Ved spesielle anledninger der det er hengt opp nabovarsel kan stereoanlegg benyttes frem til kl. 01.00 natt til lørdag og helligdager. Generelt gjelder at det i trappeoppgangen ikke skal forårsakes unødig støy etter kl. 23.00. Dette omfatter også høylytt snakking/roping.

    Alle beboere bes vise hensyn og ikke sjenere sine naboer.

12. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for oppbevaring av sykler/barnevogner o.l. i fellesbodene i 1. etasje og for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk vaskeri, rulle, fellesantenne/kabelanlegg etc.

NB: Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (husleielovens §§20 og 21.)

Disse erstatter de gamle husordensregler og trer i kraft f.o.m. 1.12.1996.

27.11.1996
standard/v11hus/1-3

Vedtekter for A/S Vidars gate 11

§ 1. Navn

Selskapets navn er Vidars gate 11 A/S med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Formål

Selskapets formål er drift av eiendommen gnr. 217, bnr. 456, Vidars gate 11 i Oslo.

§ 3. Kapital

Selskapets aksjekapital består av 13 A-aksjer à kr. 100,-, til sammen kr 1.300,-, og 996 B-aksjer à kr 100,- på i alt kr. 99.600 således at selskapets samlede kapital er kr 100.900,-.

De 13 A-aksjer har hver en stemme. B-aksjene har ingen stemmerett.

A og B-aksjene kan bare overdras sammen.

Til hver A-aksje er det knyttet et leiekontrakt. Leiekontrakten og aksjene kan bare overdras sammen.
Aksjonærer kan bare være fysiske personer. Aksjeselskaper og andre selskapsrettslige foretak kan ikke være aksjonærer.

Ved overdragelse av aksjer må den nye aksjonær godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.

§ 4 Generalforsamlingen

Selskapets øverste organ er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamlingen avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 8 dagers varsel. Innkallelsen sendes aksjonærene under deres adresse i Vidars gate 11, eventuelt en annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

En aksjonær som ønsker andre saker enn de som er nevnt nedenfor, behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftlig sette frem krav om dette senest innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, eller minst 2 aksjonærer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med samme frist som ordinære generalforsamling.

Aksjonærene kan møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som aksjonær eller fullmektig delta i noen avstemning på generalforsamling om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av saken.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av aksjonærer som er representert ved fremmøte eller ved fullmektig.

På ordinære generalforsamling skal behandles:

1) Årsberetning fra styret
2) Årsregnskap
3) Budsjett
4) Behandling av leieboernes husleie
5) Valg av styrets leder og styremedlemmer, og eventuelt fastsettelse av deres godtgjørelser
6) Valg av revisor
7) Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende aksjonærer, valgt på generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for aksjonærene.

Det kreves 2/3 flertall av representerte aksjonærer til vedtak om:

a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i eiendommen eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

b) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommens fellesareal krever enstemmighet blant de representerte.

§ 5. Styre

Selskapets styre består av en leder og to styremedlemmer. Styret velges på generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha to varamedlemmer.

Styrets funksjonstid er ett år.

Styrets leder sammen med ett av de andre styremedlemmene tegner og forplikter i fellesskap selskapet.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede.

Styret ivaretar selskapets daglige drift. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om eiendommen.

Styret ansetter og sier opp eventuell forretningsfører og vaktmester, og utarbeider en instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i forhandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 6. Regnskap

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet revideres av statsautorisert revisor, valgt på generalforsamlingen.

§ 7. Husleiefastsettelse

Styret fastsetter husleiens størrelse etter forutgående behandling på generalforsamlingen. Husleien fastsettes på bakgrunn av budsjetterte årlige utgifter. Ved utarbeidelse av selskapets budsjett skal det gjøres avsetning til uforutsette utgifter, samt til dekning av vedlikehold.

Hvis uforutsette utgifter gjør det nødvendig kan styret øke husleien uten forutgående behandling på generalforsamlingen.

§ 8. Vedlikehold

Selskapet skal sørge for tilstrekkelig vedlikehold av eiendommen Vidars gate 11. Innvendig vedlikehold i den enkelte leilighet skal utføres av den enkelte leietager.

Vedlikehold og bygningsmessige endringer i den enkelte leilighet som berører fellesarealer, skal godkjennes av styret før igangsettelse. Dette gjelder bl.a. skifting av vinduer og dører, maling av vinduer og dører utvendig, samt endring av røropplegg etc.

Den enkelte leieboer må ikke foreta større bygningsmessig endringer i den enkelte leilighet uten styrets godkjenning.

§ 9. Mislighold

Oppfyller ikke aksjonæren sine forpliktelser etter disse vedtekter eller leiekontrakten, kan selskapet pålegge aksjonæren inne 14 dager å overdra aksjen med leiekontrakt til en person utpekt av styret, jfr. lov om borettslag § 37, jfr. §§ 18 flg.

Selskapet har panterett i A og B-aksjene med tilhørende leiekontrakt, for riktig oppfyllelse av aksjonærens forpliktelser overfor selskapet. Ved salg av aksjer med tilhørende leiekontrakt, er selskapet fortrinnsvis berettiget til dekning av sitt tilgodehavende i salgssummen.

§ 10

Lov om aksjeselskap, slik den til enhver tid lyder, gjelder for selskapet, hvis ikke annet er bestemt i disse vedtekter. For øvrig gjelder lov om borettslag kap. 6, jfr. §§ 18 flg.

§ 11

Tvister angående disse vedtekter avgjøres ved de alminnelige domstoler.

Oslo, 23. mai 1991

Sist endret 15. mars 2001, 7. mars 2019

Nr 911/1930

Anmeldelse
9 leiligheter

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Rammesøknad

på matr.-nr. 11 Vidarsgate

Innlevert 7 juni 1930 Attestert Duplikat sendt brannsjefen

" Oslo kretsråd

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

Oslo den 10 juni 1930

A. Hilland

Opm.chefen jr. nr. 726
Innk. 11. JUN. 1930

Sendes bygningsrådet
Snarest bemerket
Oslo 11/6 30

Reg.chefen jr. nr. 752
Innk. 12. JUN. 1930

VIDARS GT. Nº. 11

PLAN AV II. III. IV. V. ETASJE. (V. ETASJE UTEN ERKER)

MÅLESTOK 1:50

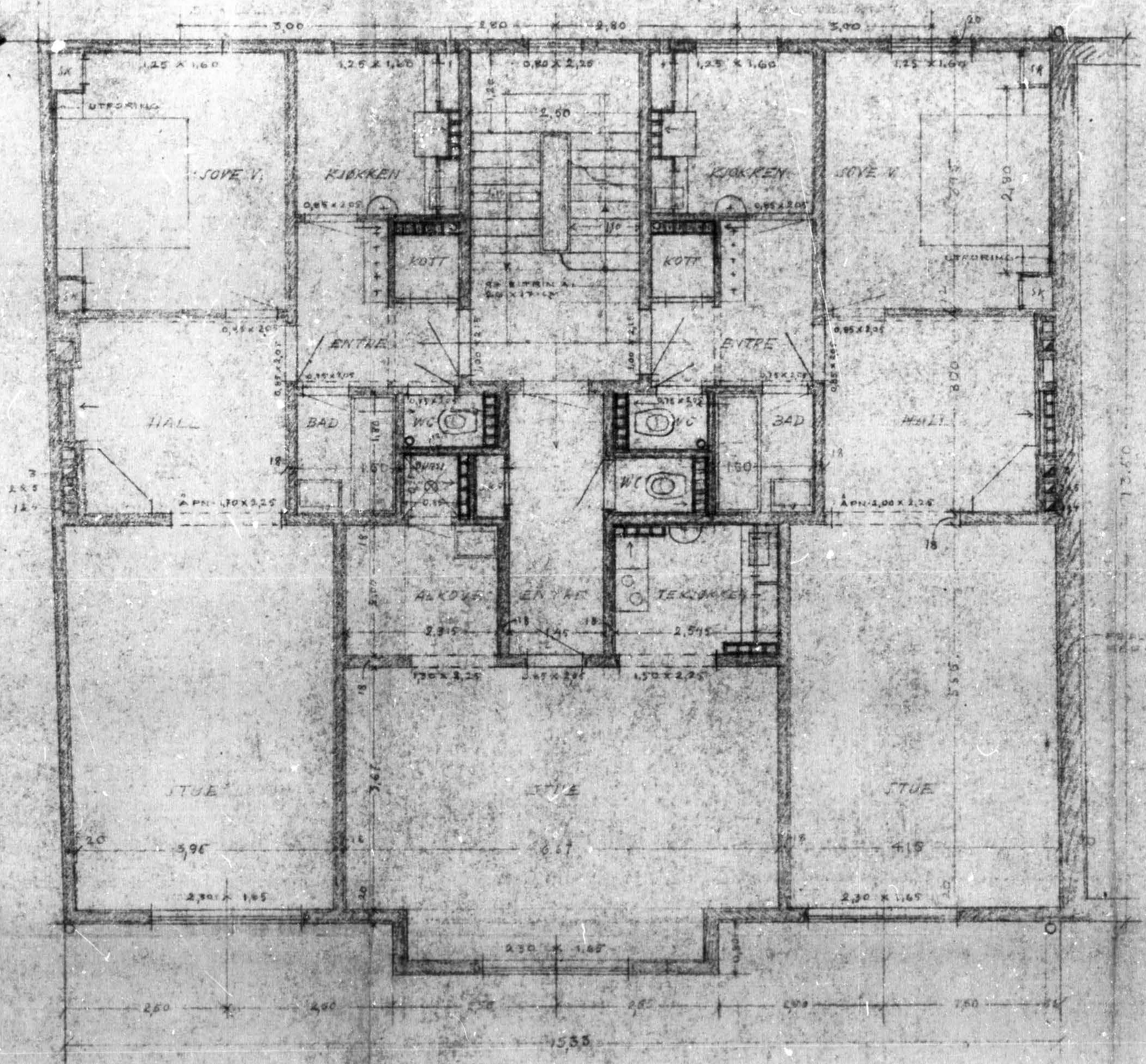
Bl. nr. 4.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 911/34
OSLO

Bl 28

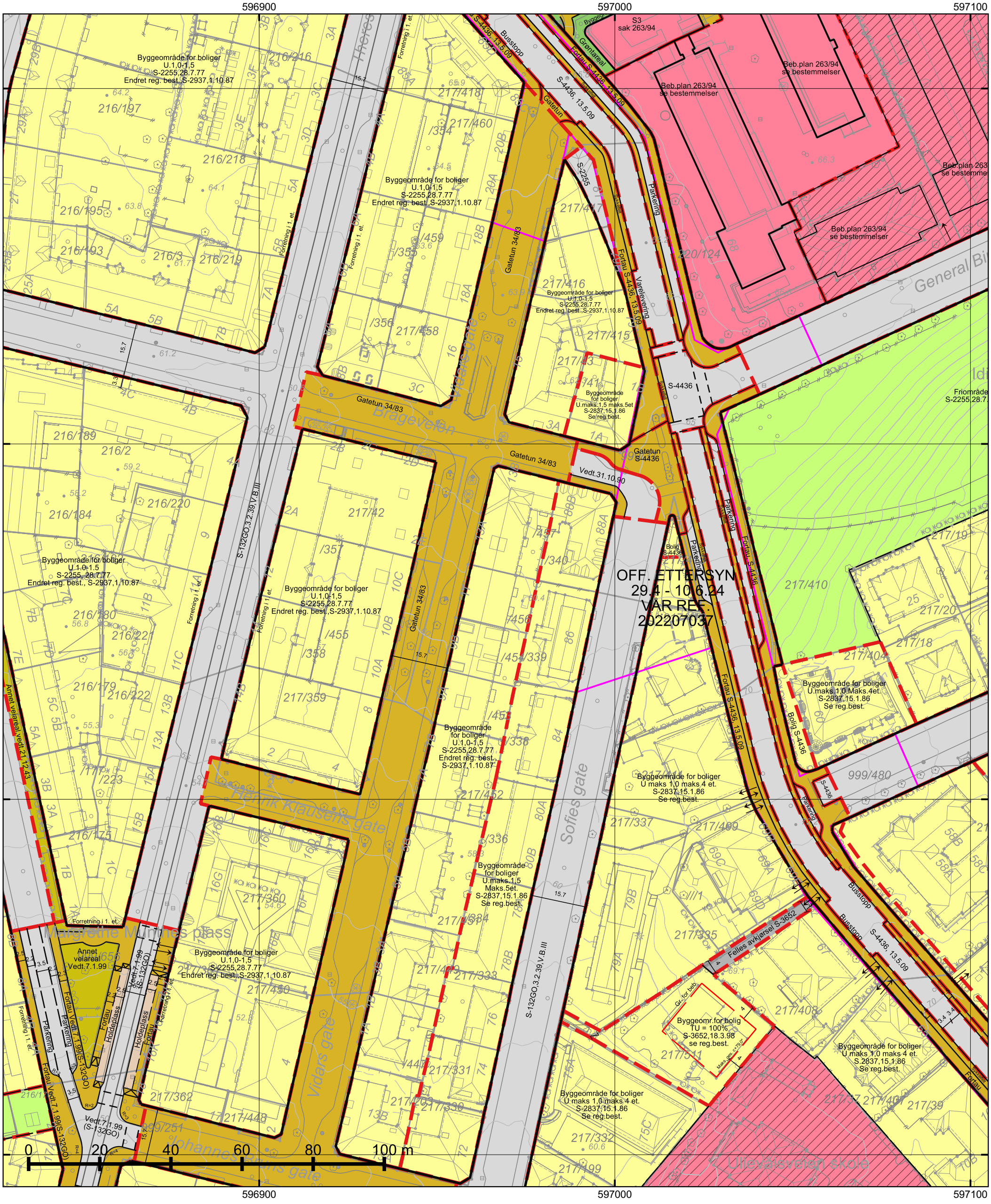
Bl. Nº. 4

NEGATIVFOTOGRAFERT 19 X



ALLE MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTV. KARMMÅL.
HØIDEMÅL FRA FÆRDIG GULV. PLANMÅL TIL FÆRDIG VEGG.
MÅLENE KONTROLLERES.

OSLO 2. JUNI 1930
Joh. Th. Grimo


596900
597000
597100
6645100
6645000
6644900
6644800
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.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.1,5 maks.5et
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
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.1,5
Maks.5et.
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
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 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 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.maks.1,0.Maks.4et.
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 25.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159908/86535739
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.06.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535739
Deres ref: 9311377

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 456.

Vi viser til bestilling av 25.06.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 456.

GNR. 217 BNR. 456

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.01.1899.

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

304 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

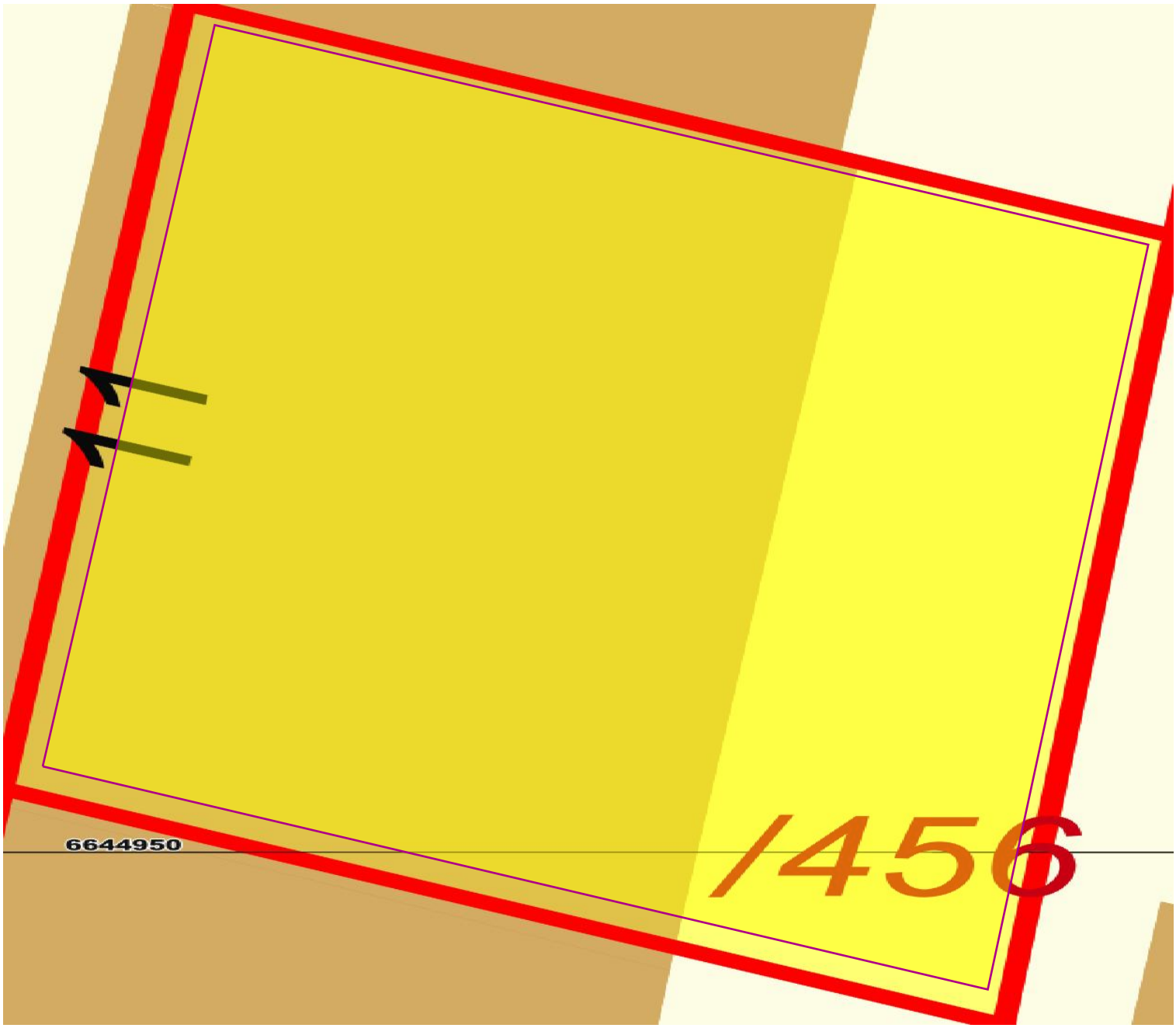
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

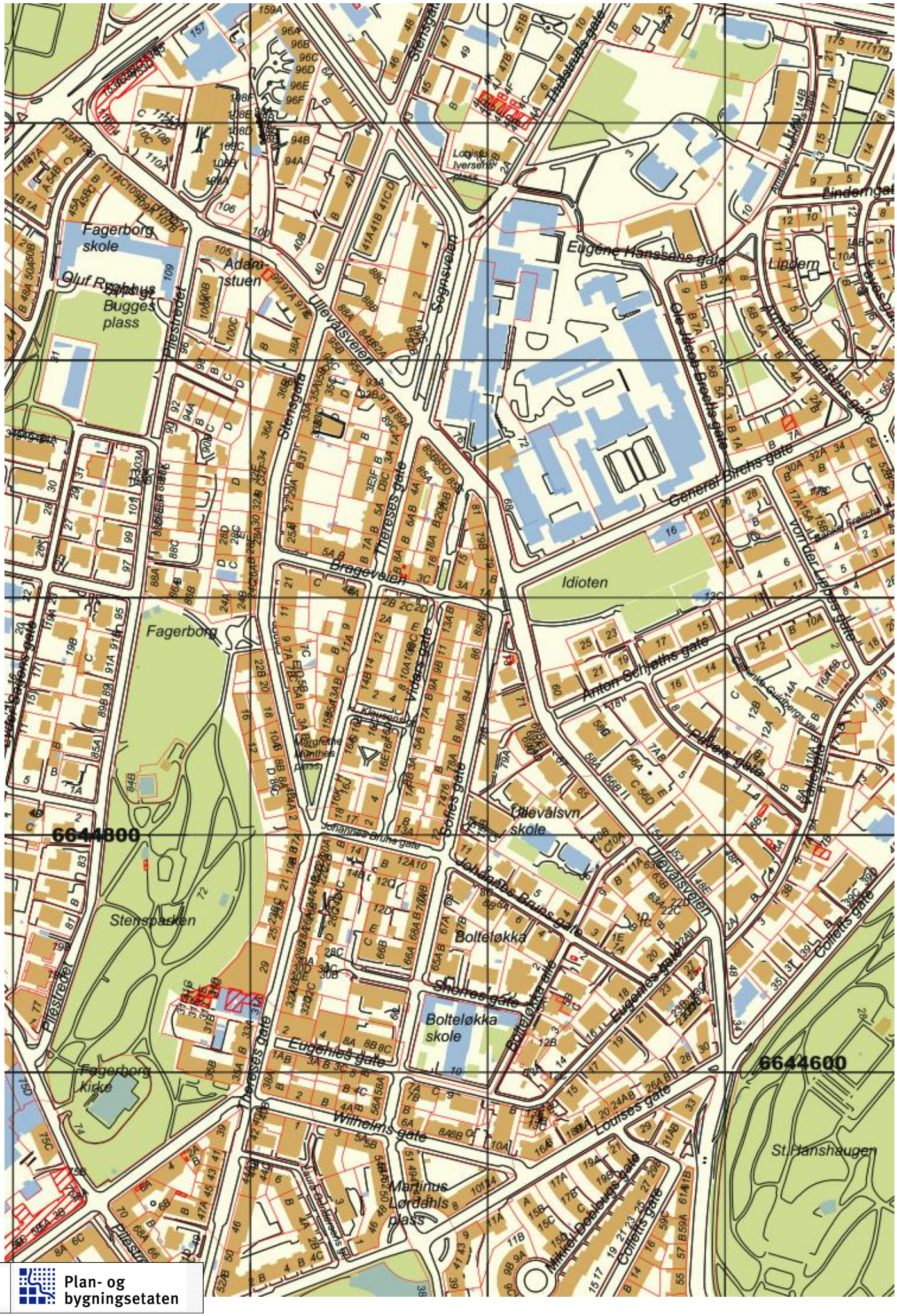
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.