NORDVIK

Vidars gate 5B

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vidars gate 5B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Om boligen
20	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.08.2026









Nøkkelinformasjon

Nyere oppusset og delikat 3-roms selveier med høy standard, peis og eksklusive løsninger. Privat garasje i bakgård

Prisantydning	**7 750 000,-**
Omkostninger	**194 840,-**
Totalpris	**7 944 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 203,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

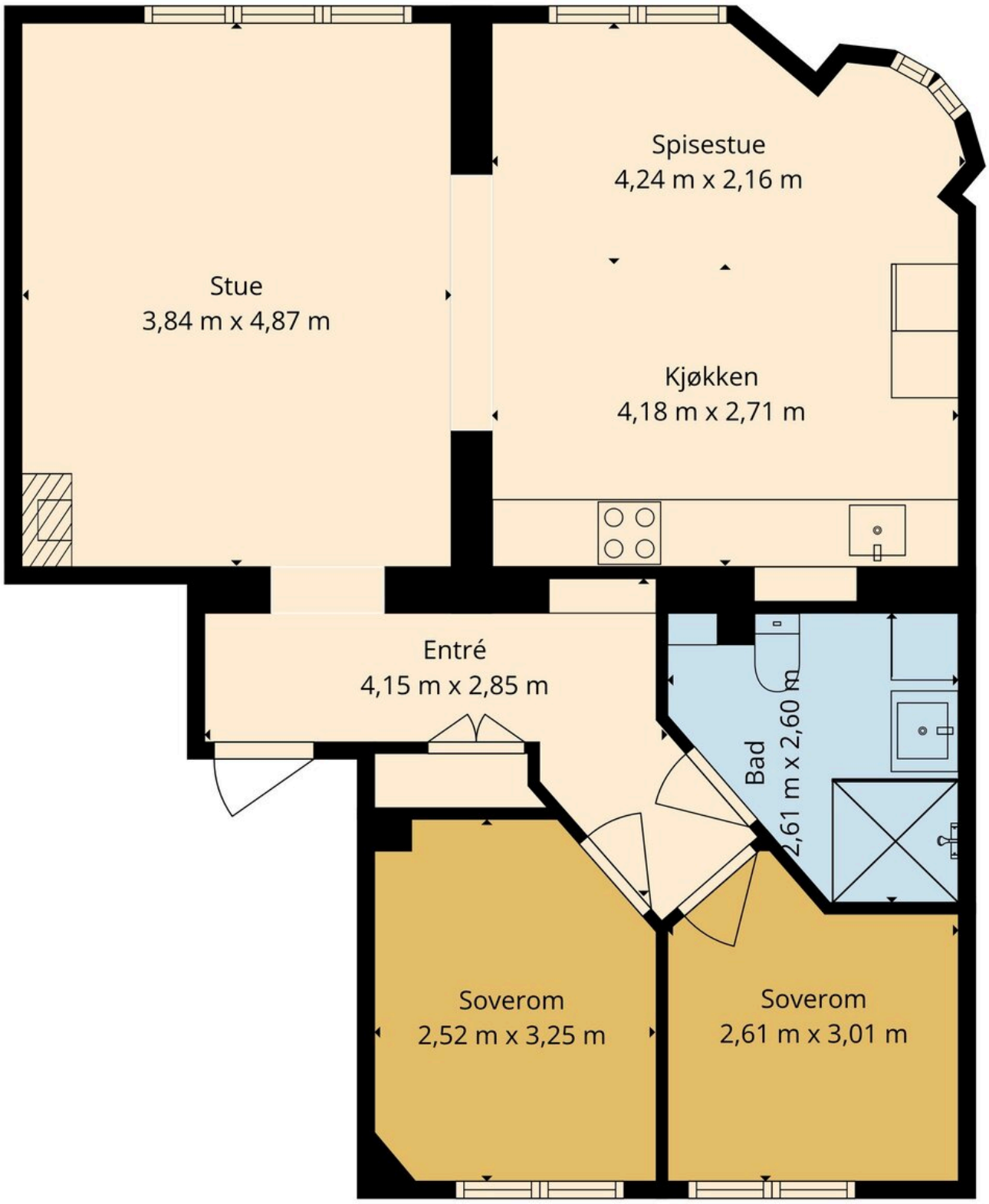
VIDARS GATE 5B
Presentert av Vilde Nadden

Velkommen til denne delikate 3-roms leiligheten beliggende i et tilbaketrukket og attraktivt område. Leiligheten ligger i en høy første etasje med inngang fra bakgård, og fungerer som andre etasje fra gateplan. Boligen har høy standard og ble omfattende pusset opp i 2021. Innvendig fremstår leiligheten som meget tiltalende med delikate fargetoner, eksklusive materialvalg og gjennomførte løsninger. Med boligen følger en egen liten, garasje i bakgård. Denne boligen bør ses!

Lekker 3-roms selveier
Egen garasje i bakgård
Pusset opp i 2021
Gjennomført design
Solide og bærekraftige materialer
Gulvvarme i alle rom
Peis fra Nordpeis
Stilfull kjøkkeninnredning med benkeplate i stein
Bad med regnfallsdusj
To soverom mot bakgård
Trapp- og loftsbod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 81 kvm



en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0220/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vidars gate 5B, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 451, snr 2 i Oslo kommune

Selgere
Michel Asbjørn Sagen
Hanne Gravem Sagen

Kjøpesum og omkostninger
7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
193 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
194 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 944 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 957 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, bad, soverom, soverom/kontor, stue og kjøkken.
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod på 4 kvm og trappebod på 2 kvm.
Total BRA: 81 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasjen er målt opp til 12 kvm.

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er målt til 2.95 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Innhold
Leiligheten består av gang, to soverom mot bakgård, bad, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten to boder - En i trappeoppgang, rett ved leiligheten, og en på loftet. Boden i trappeoppgangen er 2 kvm og boden på loftet er ca. 6 kvm (gulvflate. Måleverdig ca. 4 kvm).

Videre har leiligheten en egen garasje i bakgården. Garasjen kan brukes til mindre biler, sykler eller til oppbevaring. Garasjen kan sees på visning slik at man kan måle ved behov for det. Eventuelt kan man leie ut garasjen dersom man ikke har behov for den selv.

Sameiet har fellesvaskeri og utvendig sykkelstativ.

Standard
ENTRÉ
Den innbydende entréen er innredet med tidsriktige fargenyanser og lyse fliser på gulv, samt kvalitetsspotter i taket fra Stokkan Lys med dim to warm-funksjon. Rommet har behagelig gulvvarme, noe som er gjennomgående for øvrige rom i boligen. Videre har entréen et flott, innebygd skap med fronter av bambus og plassbygde hyller i samme materiale. Det er ny klassisk inngangsdør fra 2022 og dørcallinganlegg med ny porttelefon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entreen.

KJØKKEN
Kjøkkenet er leilighetens hjerte - Med mange store vindusflater mot hyggelig gate med store trær, god plass til spisebord og delikat innredning. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, og har god plass til langbord. Den stilfulle innredningen har skrog fra Ikea, massive fronter i bambus fra Ask og Eng tilpasset av møbelsnekker og lys benkeplate i kompositttstein med underlimt stålkum. Den eksklusive benkeplaten som strekker strekker seg opp langs veggen er meget praktisk i forbindelse med matlaging. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og kjøl/frys fra Electrolux, stekeovn i høyskap fra Miele og induksjonsplatetopp fra Bora med integrert avtrekk/kullfilter.

STUE
Stuen fremstår som meget tiltalende, og har åpen løsning mot kjøkkenet som gir en luftig atmosfære. Rommet er innredet i harmoniske fargenyanser med lyse malte vegger og pen en-stavs eikeparkett fra Timberwise med gulvvarme. I taket er det kvalitetsspotter fra Stokkan Lys med dim to warm-funksjon. Store, gode vindusflater tilfører rommet rikelig med naturlig lys og en stilig peis fra Nordpeis gir knitrende hygge. Her er det god plass til sofaløsning med tilhørende møblement. Det er lagt opp TV-anlegg og mange stikkontakter på to vegger i stuen slik at innredningen er fleksibel.

Leiligheten fremstår som meget gjennomført med spesiallagde løsninger planlagt av interiørarkitekt.

BAD
Boligen inneholder et pent bad med gjennomtenkte materialvalg. På vegger og gulv er det tidløse fliser, samt behagelig gulvvarme. Badet har spesiallaget innredning i bambus med heldekkende servant, speilskap og vegghengt sminkelys. Det er god oppbevaringsplass i innredningens romslige skuffer og de praktiske, plassbygde hyllene i samme materiale. Videre er det vegghengt toalett og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig ventilasjon. Stoppekran i fordelerskap. Badet ble pusset opp i 2021, inkludert ny membran og nytt sluk.

Sameiet har felles varmtvannstanker i kjeller, så varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

SOVEROM
Leiligheten har to fine soverom som vender mot rolig bakgård. Soverommene har USB-uttak i tillegg til stikkontakter. Boligen har for øvrig god lagringsplass med plassbygd skap i entré, trappebod på ca. 2,3 kvm og en loftsbod med et gulvareal på ca. 6 kvm (måleverdig ca. 4 kvm).

OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Parkering
Det medfølger en garasje i bakgården på ca. 12 kvm tilhørende leiligheten. I tillegg er det parkering i bakgård for seksjonseiere etter venteliste. Alternativt kan man leie ut garasjen hvis man ikke har behov for den selv, eller bruke den som verkstedsbod etc.

Praktisk informasjon om garasjen:
-Garasjen er målt til ca. lengde 4,7 m, bredde 2,5 m og høyde 1,9-2,2 m.
- Selger har hatt en Maxda CX-5 i garasjen.
- Ingen strøm i garasjen p.t.

Ellers parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser. Det er tilrettelagt for beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Totalrenovering av leiligheten 2021/2022, herunder bad, Peters Byggservice AS (godkjent våtromsbedrift). Inkl. ny membran og nytt sluk (dokumentasjon og bilder finnes).
- Nytt el-anlegg inkl. nytt sikringsskap med automatsikringer. Oppgradering av installasjon med nye punkter, kurser og tilførsler.
- Flyttet og montert nytt fordelingsskap. Utført av Elektrikergruppen AS (samsvarserklæring er vedlagt)
- Oppgradering av røropplegg med rør i rør-system.
- Avretting av gulv, ny 1-stavs parkett og gulvvarme i alle rom.
- Ny rentbrennende peis.
- Alle himlinger og vegger plateslått med ny gips og nye, massive innerdører.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Røykvarsler i boligen og brannalarmanlegg i gården testet av Firesafe 7. august 2026.

Se sameiets vedlikeholdshistorikk under punktet om sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. september 2024. Men eide den før det via et selskap, fra 2021.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS Totalrenovering av hele leiligheten, inkludert bad i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS Bad totaloppusset i 2021 av godkjent våtromsbedrift med ny membran og nytt sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS Totalrenovering av hele leiligheten, inkludert bad i 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Tak og piper - Bygårdsservice. 2021: Sikret takutspring – Stensrud. 2020: Sokkeletasje utvendig fasade pusset og malt - Stensrud. 2015: Nye loftsboder og nytt elektrisk anlegg i fellesarealer på loft - Hauksson. 2014: Nye branndører loft og kjeller. 2012: Skorsteiner rehabilitert med aluminiumsrør - Pipeeksperten. 2011: Videokontroll av piper - Skorsteinstetting-Schädler A/S.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen I leiligheten: Nytt elektrisk anlegg inkl. sikringsskap med automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? Rejlers Elsikkerhet AS 3. januar 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Kontroll/spyling soilrør - Spylevakta. 2021: Byttet hovedvannkran - Rørleggervakta. 2014: Felles varmtvannsanlegg i kjelleren, nye beredere – Rørleggersentralen. 2014: Avløpsrør inspisert med
video, ingen skader funnet - PowerClean. 2010: Avløpsrør renset .

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? SVAR: Ja. Var tiltaket søknadspliktig? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: 2021: Totalrenovering av leiligheten. 2015: Utbygget loft koblet til eksisterende seksjoner i gårdens
øverste etasje (har ingenting med vår leilighet å gjøre - vi har ikke detaljinformasjon om tiltaket).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Gården har ikke noen av disse installasjonene

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Nye lamper i trapperom – Fagerborg Installasjon. 2022: Nye branndører til alle leilighetene – Jømna Brug / Firesafe. 2020-2022: Trapper, brystningsfelt og repos: oppussing, maling. 2019: Nye utelamper.
2014: Felles brannvarslingsanlegg montert. 2011: Nye ytterdører. 2010: Balkonger installert mot bakgård.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi har utført egne målinger med elektronisk radonmåler. Resultat 5-15 Bq/m3. Ingen formell dokumentasjon foreligger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Ja. Beskriv: Antydning til sopp i dusjen - utbedret august 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? SVAR: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann foreligger - August 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann - August 2026 (måling foretatt i juli 2026)

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: I følge selger er H-nummeret H0102.

Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven, dette er kun et utdrag.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

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

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater
- En B-30 ytterdør med glassflet samt en dørpumpe
- Vinduer med doble glass.
- Trebjelkelag med antatt stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

TEKNISK BYGNINGSINFORMASJON
- Synlig vannrør av materialtype rør-i-rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast. Øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.
- EL-anlegg med automatsikringer.
- Brannslukker og røykvarsler.
-Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer: TG 2 er valgt fordi elementene/materialene har en begrenset levetid, og over halvparten av forventet brukstid er passert. Glassene har høy alder og redusert isoleringsevne. Konsekvens: Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn. Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen med lufting via åpning av vinduer. Konsekvens: Dårlig luftkvalitet og redusert komfort. Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner. Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid. Tiltak: Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon. Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

- Andre installasjoner: Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele leiligheten samt fyring med ved. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG. Vurdering av avvik: Kunde opplyser at de opplevde i en periode med spreng kulde vinteren 2025/26 at det tok lengre tid å få temperaturen på soverommet opp til ønsket nivå. Mistenker at gulvvarmen ikke fungerer 100% i dette rommet.

- Kjøkken: Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid. Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging. Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger. Tiltak: Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg. Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

- Bad: Overflater, vegger og himling: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

- Bad: Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er

ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid. Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør). Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

INFORMASJON OM GARASJEN
Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk tekket med takplater, garasjeport, Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i hele tilstandsrapporten før bud inngis.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Integrerte hvitevarer (kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin).
- Plassbygde skap i leiligheten.
- Løse hyller i boder.
- Fastmontert bokhylle i stue.
- Vegghengte lamper på kjøkken.

Dette medfølger ikke:
- Vaskemaskin.
- Frittstående rottingskap på soverom.
- Knaggrekke bak dør på soverom II/kontor.
- Gardiner.
- Pendellamper.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med gulvvarme i alle rom. Det er peisinnsats fra Nordpeis i stuen.
Pipe er rehabilitert iflg kunde i 2012.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Strømforbruk 2025: 10 700 kWh. Strømforbruk (Tibber) kr. 10 700 + nettleie (Elvia) kr. 3250 = kr. 13 950.
Til info: Vi brukte kun elektrisk oppvarming (gulvvarme) dette året, ingen vedfyring i tillegg.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 203,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, basic internett, strøm på fellesarealer, snømåking/strøing, brannvernanlegg, felles bygningsforsikring m.m.

Andre utgifter

Man må også påregne følgende kostnader:
- Innboforsikring.
- Alarm, hvis det er ønskelig.
- Kabel-tv, hvis det er ønskelig.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 764,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatt i 2026 er på kr. 764,-.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 910 509,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 642 034,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Basis-internett er inkludert i felleskostnadene. Internett kan oppgraderes for egen kostnad dersom det er behov for det.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vidars gate 5, orgnr. 992 773 790

Om sameiet
- Sameiets navn er Sameiet Vidars gate 5 og har org.nr. 992773790. Sameiet består av 10 boligseksjoner.
- Husdyr: Tillatt, men skal godkjennes av styret for 1 år av gangen.
- Forsikring: Gjensidige med polisenr. 90079490.
- Felles varmtvannsberedere i kjelleren: 3 stk à 300 liter = 900 liter.
- Sameiet har ingen forretningsfører, men noen som hjelper dem med regnskapet. Merkur Regnskap SA.

Vedlikeholds historikk utført i regi av sameiet:
- 2025: Nye vegglamper i trappeoppgangene
- 2020 - 2022: Oppussing og maling av trapper, brystningsfelt og repos i oppganger. Nye inngangsdører i hele sameiet. Branndører B-30 i tre fra Jømna Brug.
- 2021: Sikring av takutspring. Byttet hovedvannkran.
- 2020: Utvendig fasade i sokkeletasje pusset og malt.
- 2019: Nye utelamper.
- 2015: Nye loftsboder og nytt elektrisk anlegg i fellesarealer på loft. Utbygget loft koblet til eksisterende seksjoner i øverste etasje.
- 2014: Montert felles brannvarslingsanlegg. Nye branndører loft og kjeller. Felles varmtvannsanlegg i kjeller, nye beredere.
- Videoinspeksjon av avløpsrør som ble renset i 2010, ingen skader funnet.
- 2012: Skorsteiner rehabilitert med aluminiumsrør.
- 2011: Nye ytterdører oppgang A og B.
- 2010: Etablering av balkonger mot bakgård.

Det har ikke blitt avholdt årsmøte i det siste. Det er planlagt å avholde et årsmøte i løpet av høsten 2026. I følge selger er styret flinke til å ta tak i henvendelser som kommer på mail.
Spørsmål/svar til styreleder 13.08.2026:
Noe som står på planen av vedlikehold per nå?
Vedlikehold vurderes fortløpende. Det er mulig vi må ta fasaden ganske snart, men ikke noe vedtak ennå. Asfaltering av bakgård og elbil-lader er også foreslått.

Til orientering er det løpende diskusjoner om fasadereparasjoner, asfaltering og reparasjon av gjerde. Dette kommer til å bli diskutert igjen på et årsmøte ila høsten, men som sagt er ingenting vedtatt. Opplysning gitt av selger.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Merkur Regnskap SA

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld p.t.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Se siste års regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold
Husrdyr er tillatt, men skal godkjennes av styret for 1 år av gangen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90079490

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 638 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling
Kunde opplyser at de har utført egen radonmåling. Resultat 5-15Bq/m3.

Til sammenligning anbefaler norske myndigheter:
Under 100 Bq/m³: Lavt nivå – normalt ingen tiltak nødvendig.
Over 100 Bq/m³: Man bør vurdere radonreduserende tiltak.
200 Bq/m³: Øvre anbefalte grenseverdi.

Så 5–15 Bq/m³ er svært langt under tiltaksgrensen og indikerer svært lave radonnivåer i boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Vidars gate 5 B – attraktivt og tilbaketrukket beliggende på populære Adamstuen/Bislett. Her bor du i et rolig og veletablert boligområde, samtidig som du har et rikt utvalg av byens servicetilbud, serveringssteder, grøntområder og kollektivtransport like i nærheten.

Nærområdet byr på et stadig bedre utvalg av hyggelige kaféer, restauranter og nabolagssteder. Ta turen til Jubel på Adamstuen, nyt noe godt hos Oslo RAW eller Åpent Bakeri, eller legg middagen til populære St. Lars. På Bislett og i gatene rundt finner du i tillegg et variert utvalg av restauranter, barer og kaféer. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Gutta på Haugen, Joker, KIWI og Coop Extra, og Vinmonopolet ligger også i behagelig gangavstand.

Beliggenheten er svært sentral, med kort vei til både Majorstuen og Bogstadveien, samt hyggelige St. Hanshaugen. Herfra kan du enkelt rusle mellom flere av byens populære områder. For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger både Idioten, Stensparken og St. Hanshaugen i nærheten – perfekte for en løpetur, piknik eller rolige dager i solen.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Stensgata, ca. 200 meter fra boligen, hvor trikk 17 og 18 gir enkel forbindelse videre gjennom byen. Med bil er det også effektiv adkomst til øvrige deler av Oslo og hovedveinettet.

For den treningsglade finnes det flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS og Fresh Fitness. I tillegg ligger Bislett stadion og Bislett Bad & Trening like i nærheten. Bislett stadion byr blant annet på fotballbane, utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane, og området gir ellers gode muligheter for både løping og aktivitet året rundt.

Beliggenheten er også attraktiv for studenter og ansatte ved byens største utdanningsinstitusjoner. OsloMet og Universitetet i Oslo på Blindern ligger i kort avstand, og det er gode kollektivforbindelser videre til blant annet Handelshøyskolen BI.

Kort fortalt får du en svært sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet – med det beste av Adamstuen, Bislett, Majorstuen og St. Hanshaugen innen komfortabel rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for bygge anmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller attestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ekspedisjonsdokument på bygget fra 1897 og ekspedisjonsdokument på innredning av butikker i kjeller fra 1951. Videre foreligger det ferdigattest på loft fra 2018, på fasadeendring fra 1998, og garasje fra 1961.

Megler har ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grensemerker/gjerder/ grensebeplantning som fysisk er satt i terreng.

Endringer som megler har avdekket fra de originale bygningstegningene:
Etablert bad og utvidet dette siden siste kjøp
Flyttet kjøkken til spisestue
Det foreligger ikke godkjente tegninger som samsvarer med dagens planløsning. Boligen selges slik den

fremstår på visning og kjøper har etter overtakelse ansvar for evt. søknader, endringer, pålegg etc.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger regulert etter S-2255 datert 28.7.77 med endrede reguleringsbestemmelser S-2937 datert 1.10.87. Tilstøtende eiendommer er regulert til samme formål.

Dersom du ønsker ytterligere informasjon kan du søke på saknummeret på denne linken: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/217/451/2:
01.10.1896 - Dokumentnr: 900683 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1954 - Dokumentnr: 310881 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1975 - Dokumentnr: 508083 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER 85% AV DEN FØRSTE KJØPESUMMEN
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1975 - Dokumentnr: 508083 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

04.05.1982 - Dokumentnr: 504635 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/794
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/794
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

04.05.1982 - Dokumentnr: 504635 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/794

24.10.2018 - Dokumentnr: 1452422 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/857
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
- Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,64% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 725,-
Foto - Pris kan variere basert på fotograf og pakke kr. 5 700,-
Informasjon forretningsfører ca. - Pris varierer basert på forretningsfører og pakke. Selger betaler kostpris kr. 3 200,-

Samlet skal selger betale kr. 133 025,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vidars gate 5B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km

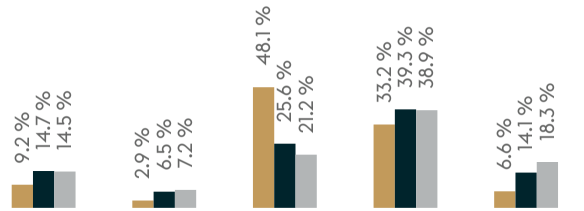
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 71 barn	8 min 0.7 km
Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	8 min 0.7 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Boligbygg med flere boenheter
Vidars gate 5 B, 0452 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 451, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3795 **Eiendomsverdi ref nr:** BB3123

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger trappebod, loftsbod og garasje i bakgården

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, . Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

En B-30 ytterdør med glassflet samt en dørpumpe

Vinduer med doble glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Trebjelkelag med antatt stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Kunde opplyser at de har utført egen radonmåling. Resultat 5-15Bq/m3.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Det er etablert ildsted i stuen. Pipe er rehabilitert iflg kunde i 2012.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.
Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura og bilder.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt og underlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate av stein over underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp integrert ventilator. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller

Beskrivelse av eiendommen

vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Anlegg med automatsikringer.

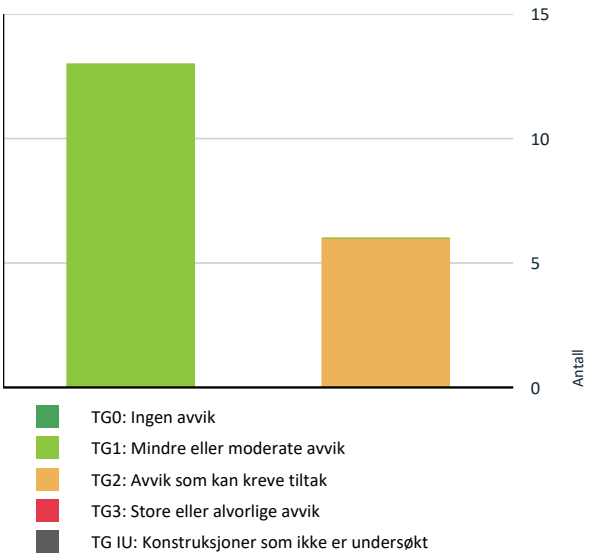
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med doble glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt fordi elementene/materialene har en begrenset levetid, og over halvparten av forventet brukstid er passert. Glassene har høy alder og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 ytterdør med glassflet samt en dørpumpe

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag med antatt stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Radon

Beskrivelse

Kunde opplyser at de har utført egen radonmåling. Resultat 5-15Bq/m3.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Pipe er rehabilitert iflg kunde i 2012.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura og bilder.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder av oppbyggingen, faktura og FDV-dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom/kontor, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt og underlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate av stein over underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp integrert ventilator. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med lufting via åpning av vinduer

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting på rom
Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele leiligheten samt fyring med ved
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Vurdering av avvik:

• Kunde opplyser at de opplevde i en periode med spreng kulde vinteren 2025/26 at det tok lengre tid å få temperaturen på soverommet opp til ønsket nivå. Mistenker at gulvvarmen ikke fungerer 100% i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Redusert varmeavgivelse kan medføre lavere termisk komfort i rommet, særlig ved lave utetemperaturer. Dersom årsaken er en teknisk feil i gulvvarmeanlegget, kan funksjonen bli ytterligere svekket over tid. Forholdet påvirker primært brukerkomforten, men kan også gi økte energikostnader dersom andre varmekilder må benyttes for å oppnå tilfredsstillende oppvarming.
Tiltak:
Det anbefales å foreta nærmere feilsøking av gulvvarmeanlegget for å avdekke årsaken til den reduserte varmeeffekten. Kontroll av termostat, gulvføler, styring og eventuelle varmekurser bør gjennomføres av kvalifisert fagperson. Eventuelle feil eller defekte komponenter bør utbedres for å sikre normal varmefunksjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Brukes som garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, pultak konstruksjon i treverk tekket med takplater, garasjeport,

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		4		4		2	6
Oppgang		2		2			2
1. Etasje	75			75			75
SUM	**75**	**6**				**2**	**83**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
Oppgang		Bod	
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom, soverom/kontor		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. kunde.

Takhøyde er målt til 2.95 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Hanne Gravem Sagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	451	0	2	638 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Vidars gate 5 B

Hjemmelshaver
Sagen Hanne Gravem, Sagen Michel Asbjørn

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
89 / 857

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 638 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Totalrenovering 2021/2022, Peters Byggservice AS (godkjent våtromsbedrift:
- Totalrenovering bad med ny membran og nytt sluk (dokumentasjon og bilder er vedlagt)
- Nytt el-anlegg inkl. nytt sikringsskap med automatsikringer. Oppgradering av installasjon med nye punkter, kurser og tilførsler.
Flyttet og montert nytt fordelingsskap. Utført av Elektrikergruppen AS (samsvarserklæring er vedlagt)
- Oppgradering av røropplegg med rør i rør-system.
- Avretting av gulv, ny 1-stavs parkett og gulvvarme i alle rom. Ny rentbrennende peis. Alle himlinger og vegger plateslått med ny gips, nye massive innerdører.
Ny kjøkkeninnredning.
- Røykvarsler i boligen og brannalarmanlegg i gården testet av Firesafe 7. august 2026.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- 2025: Nye vegglamper i trappeoppgangene
- 2020 - 2022: Oppussing og maling av trapper, brystningsfelt og repos i oppganger. Nye inngangsdører i hele sameiet. Branndører B-30 i tre fra Jømna Brug.
- 2021: Sikring av takutspring. Byttet hovedvannkran.
- 2020: Utvendig fasade i sokkeletasje pusset og malt.
- 2019: Nye utelamper.
- 2015: Nye loftsboder og nytt elektrisk anlegg i fellesarealer på loft. Utbygget loft koblet til eksisterende seksjoner i øverste etasje.
- 2014: Montert felles brannvarslingsanlegg. Nye branndører loft og kjeller. Felles varmtvannsanlegg i kjeller, nye beredere.
- Videoinspeksjon av avløpsrør som ble renset i 2010, ingen skader funnet.
- 2012: Skorsteiner rehabilitert med aluminiumsrør.
- 2011: Nye ytterdører oppgang A og B.
- 2010: Etablering av balkonger mot bakgård.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	02.07.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	01.07.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.10.2021	Elektriker Gruppen AS	Gjennomgått		Nei
Bad dokumentasjon samt bilder	31.01.2022	Peters Byggservice AS	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	03.01.2024	Rejlers Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei
Prisrilbud rehabiltering av piper	17.12.2011	Pipe Eksperten as	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	
2	08.08.2026	Lagt til loftsbod på sammendraget

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Gravem Sagen	9578-5999-4-1105729	2026-08-09 21:13:21
Michel Asbjørn Sagen	9578-5999-4-1114084	2026-08-09 21:07:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. aug. 2026

Oppdragsnummer
29-0220/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vidars gate 5B, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Hanne Gravem Sagen, Michel Asbjørn Sagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90079490
Forsikret i: Gjensidige (sameiets forsikring)

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS Totalrenovering av hele leiligheten, inkludert bad i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS Bad totaloppusset i 2021 av godkjent våtromsbedrift med ny membran og nytt sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peters Byggservice AS Totalrenovering av hele leiligheten, inkludert bad i 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Tak og piper - Bygårdsservice. 2021: Sikret takutspring – Stensrud. 2020: Sokkeletasje utvendig fasade pusset og malt - Stensrud. 2015: Nye loftsboder og nytt elektrisk anlegg i fellesarealer på loft - Hauksson. 2014: Nye branndører loft og kjeller. 2012: Skorsteiner rehabilitert med aluminiumsrør - Pipeeksperten. 2011: Videokontroll av piper - Skorsteinstetting-Schädler A/S.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen I leiligheten: Nytt elektrisk anlegg inkl. sikringsskap med automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Rejlers Elsikkerhet AS 3. januar 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Kontroll/spyling soilrør - Spylevakta. 2021: Byttet hovedvannkran - Rørleggervakta. 2014: Felles varmtvannsanlegg i kjelleren, nye beredere – Rørleggersentralen. 2014: Avløpsrør inspisert med video, ingen skader funnet - PowerClean. 2010: Avløpsrør renset .

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: 2021: Totalrenovering av leiligheten. 2015: Utbygget loft koblet til eksisterende seksjoner i gårdens øverste etasje (har ingenting med vår leilighet å gjøre - vi har ikke detaljinformasjon om tiltaket).

---

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

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Gården har ikke noen av disse installasjonene

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Nye lamper i trapperom – Fagerborg Installasjon. 2022: Nye branndører til alle leilighetene – Jømna Brug / Firesafe. 2020-2022: Trapper, brystningsfelt og repos: oppussing, maling. 2019: Nye utelamper. 2014: Felles brannvarslingsanlegg montert. 2011: Nye ytterdører. 2010: Balkonger installert mot bakgård.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi har utført egne målinger med elektronisk radonmåler. Resultat 5-15 Bq/m3. Ingen formell dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Antydning til sopp i dusjen - utbedret august 2026.

---

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

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

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

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann foreligger - August 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann - August 2026 (måling foretatt i juli 2026)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0220/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Michel Asbjørn Sagen	**2026-08-09**	**Hanne Gravem Sagen**	**2026-08-09**

Identifikasjon

Michel Asbjørn Sagen

Identifikasjon

Hanne Gravem Sagen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vidars Gate 5 b
Postnr	0452
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	451
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1353056
Dato	27.01.2022



Innmeldt av	Michel Sagen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Utskifting av vindu**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske varmekabler Lukket peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vidars Gate 5 b
Postnr/Sted: 0452 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.01.2022 21:42:06
Energimerkenummer: A2022-1353056
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Michel Sagen

Gnr: 217
Bnr: 451
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

BankID Qualified Signing
Sagen, Hanne Gravem
2026-05-18
BankID Qualified Signing
Risnes, Per Asbjørn
2026-05-19
BankID Qualified Signing
Langleite, Arne Bolstad
2026-06-08

Årsregnskap for

SAMEIET VIDARS GATE 5

992773790

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	466 834	446 466
Sum driftsinntekter		**466 834**	**446 466**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-123 772	-972 599
Sum driftskostnader		**-123 772**	**-972 599**
Driftsresultat		**343 062**	**-526 133**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		84	312
Annen finansinntekt		9 758	8 993
Sum finansinntekter		**9 842**	**9 305**
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		0	-105
Sum finanskostnader		**0**	**-105**
Netto finans		**9 842**	**9 200**
Årsresultat	3	**352 904**	**-516 933**
Overføringer			
Annen egenkapital		109 277	-273 306
Udekket tap	3	243 626	-243 626
Sum overføringer		**352 904**	**-516 933**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 078	8 126
Andre kortsiktige fordringer		37 847	32 995
Sum fordringer		**64 925**	**41 121**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 823	90 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**97 823**	**90 516**
Sum omløpsmidler		**162 748**	**131 637**
SUM EIENDELER		**162 748**	**131 637**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	109 277	0
Udekket tap	3	0	-243 626
Sum opptjent egenkapital		**109 277**	**-243 626**
Sum egenkapital		**109 277**	**-243 626**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 606	368 736
Annen kortsiktig gjeld		6 865	6 528
Sum kortsiktig gjeld		**53 471**	**375 264**
Sum gjeld		**53 471**	**375 264**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**162 748**	**131 637**

OSLO, 13.05.2026

Per Asbjørn Risnes styrets leder	Hanne Gravem Sagen styremedlem	Arne Bolstad Langleite styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Husleie inntekter

Leieinntekter	2025	2024
3600 - Husleie	466 834	446 466

Note 2 - Annen driftskosnad

	2025	2024
Andre driftskostnader	**123 772,33**	**972 599**
Kostnad lokaler	262 464	241 200
6320 - Renovasjon, vann, avløp o l	119 584	104 446
6340 - Lys, varme	75 039	78 204
6390 - Brøyting	29 514	27 713
6391 - TV og bredbånd	36 599	24 890
6392 - Brannsikring	0	5 947
6420- Leie datasystem	728	
Verktøy, inventar mv. som ikke aktiveres	4999	3200
6540 - Inventar	4999	429
6553 - Programvare årlig vedl.hold	0	2 771
Reparasjon og vedlikehold	**-253 079**	**607 360**
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	-253 079	607 360
Fremmed tjeneste	22 363	26 513
6705 - Regnskapshonorar	22 363	26 513
6790 - Styre og forretningsfører		
Kontingent og gave	0	2 130
7400 - Kontingent, HLF	0	2 130
Forsikring, garanti- og servicekostnad	**82 467**	**89 491**
7500 - Forsikringspremie	82 467	89 491
Annen kostnad	**4560**	**2 706**
7770 - Bank- og kortgebyr	2681	2 682
7790 - Annen kostnad	1879	24

- Det kom en stor kreditnota på vedlikehold fra 2024 som er ført på 2025 derfor er det et et negativt beløp.

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	0	-243 626	-243 626
Årsresultat	109 277	243 626	352 904
Egenkapital 31.12.2025	**109 277**	**0**	**109 277**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIDARS GATE 5, 0452 OSLO

Vedtatt på årsmøte for sameiet den 29.04.2010.

§ 1

Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2

Fellesarealer

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

§ 3

Boder i loft, gang og kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder.

§ 4

Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§ 5

Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.

§ 6

Nattero m.v.

Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

§ 7

Parkering

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene, og skal følge de til enhver tid angitte regler av styret. Se forøvrig i Vedtekter for Sameiet Vidars gate 5.

§8

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriets åpningstid og pris for bruk fastsettes på årsmøte. Både vaskerommet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Bruker er ansvarlig for å melde ifra om feil eller mangler.

Blir maskinene misbrukt vil bruker bli stilt ansvarlig for nødvendig reparasjon. All vask skal være ferdig innen klokken 23.00.

§9

Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Manglende oppmøte medfører et gebyr på 500 kr, alternativt at gjenstående arbeid etter felles dugnad utføres.

§ 10

Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret. Ved utleie av leilighet, skal det foreligge akseptabel kredittvurdering av leietaker, samt referanseliste. Disse skal kunne fremlegges styret på forespørsel. Styret oppfordrer eier til å bruke profesjonelle utleieselskaper ved utleie.

§ 11

Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Vidarst 5
Seksjon 5

SAMEIEAVTALE

1.

Undertegnede eiere av samtlige 731 ideelle andeler i eiendommen Vidarst. 5, Oslo, inngår herved et sameieforhold under betegnelsen *Sameiet, Vidarsgt. 5*. De ideelle andelene er tilknyttet eksklusiv bruksrett til leiligheter/forretningslokaler med boder et c. i henhold til delingsbegjæring av mars 1975 som tinglyses.

2.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andelene av eiendommen med sameiernes bruksdeler. Alle eiere av de ideelle andelene har plikt til å delta i sameiet.

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

3.

Sameierne har, med de begrensningene som følger av sameiebestemmelsene i denne avtalen, full disposisjonsrett over sine ideelle andeler og en eksklusiv rett til den til andelene knyttede seksjon i eiendommen. Disse rettighetene råder sameierne fritt over som sin egen eiendom ved overdragelse, pantsettelse, bortleie og utlån. Slik disponering – bortsett fra pantsettelse – krever på forhånd samtykke av sameiets styre som likevel ikke kan nekte samtykke uten saklig grunnlag.

4.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøps- og innløsningsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

Innbyrdes hefter sameierne proratarisk for sameiets forpliktelser i forhold til de ideelle andelene.

5.

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine leiligheter og lokaler med ytre rom. Dette vedlikeholdet gjelder alt arbeid som må foretas innenfor leilighetenes og lokalenes dører inklusive eventuell utskiftning av vinduer med rammer og karmer samt inngangsdører med karmer og maling av disse.

Skyldes et nødvendig vedlikeholdsarbeid lekkasjer som ingen er ansvarlig for, blir dette likevel å utlikne proratarisk på samme måte som utvendig vedlikehold av eiendommen. Eiere av garasjer har selv ansvar for både ytre og indre vedlikehold av garasjebygget.

Ved forhøyelse av forsikringspremie grunnet sameiers investering i egen leilighet eller lokale, betales forhøyelsen av vedkommende sameier.

Ombygging av leiligheter eller lokaler som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom enhetene, kan bare foretas med styrets skriftlige godkjenning. Det samme gjelder inngrep i fasadene. Dessuten må enhver nødvendig offentlig godkjenning foreligge.

Forsikringsum som måtte bli utbetalt for skade vedrørende bygningen, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

6.

Sameierne betaler til sameiet forskuddsvis månedlig i forhold til sine ideelle andeler et beløp som fastsettes av årsmøtet til dekning av sameiets fellesutgifter som antas å omfatte følgende:

1. Offentlige avgifter (eiendomsskatt, vann-, renovasjons- og feieravgift).
2. Forsikringspremier.
3. vedlikehold utvendig og av fellesrom.
4. vaktmester, administrasjon og revisjon.
5. Særlige utgifter, gårdslys m.v.

7.

Sameierne, deres husstander og eventuelle fremleiere plikter å følge vanlige husordensregler som fastsettes og håndheves av styret, og til å vise vanlig hensyn til de øvrige brukere av eiendommen.

Husdyrhold skal godkjennes av styret og kun for 1 år av gangen.

Skader på fellesanlegg eller leilighet/lokale som skyldes andelseier eller hun/hans besøkendes uaktsomme forhold, svarer andelseieren for etter de vanlige regler for naboforhold. Ellers har en andelseier risiko og ansvar for skade på eller ødeleggelse av den leilighet/lokale som hun/han har rådighet over.

8.

Ved vesentlig mislighold av bestemmelsene i denne avtalen, årsmøtets vedtak eller husordensreglene, har den eller de krenkede naboene rett til å kreve at vedkommende sameier skal ekskluderes av sameiet. Eksklusjon, som i tilfelle foretas av styret, kan bringes inn for domstolene. Som vesentlig mislighold anses unnlatelse av å betale fellesutgifter (pkt. 6.) innen 30 dager etter sameierens mottakelse av skriftlig påkrav og med meddelelse om nevnte 30 dagers frist. Meddelelse om eksklusjon kan innen 30 dager ankes til årsmøtet. Eksklusjon blir endelig dersom sameieren ikke innen 30 dager etter mottatt meddelelse om eksklusjon, eventuelt årsmøtets avgjørelse som nevnt foran, har reist søksmål for å få kjent eksklusjonen ugyldig.

9.

Ved eksklusjon i henhold til foranstående bestemmelser, plikter vedkommende sameier straks å fraflytte sin leilighet eller lokale. Sameierens andel i sameiet skal i så fall selges på offentlig auksjon.

10.

Sameiet ledes av et styre på inntil 3 medlemmer som velges for 1 år. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av alle styremedlemmer. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører som kan ansettes etter beslutning av årsmøtet. Styret må på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder saker som medfører større ekstraordinære utgifter.

Styret kan ikke avhende den faste eiendom.

Styret kan bestå av sameiere, deres verger, deres ektefeller eller myndige barn tilhørende sameierens faste husstand.

11.

Hvert år innen utgangen av mars holdes årsmøtet som behandler:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap.
3. Styrets forslag til neste års driftsbudsjett.
4. Eventuelt valg av styre, forretningsfører og revisor og fastsettelse av honorarer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes lagt frem på årsmøtet, må være styret i hende innen 31. desember.

Innkallelse til årsmøte skjer skriftlig og med 14 dagers varsel. Innkallelse til ekstraordinært årsmøte kan foretas av styret, eller etter krav fra minst 2 sameiere, til behandling av bestemte saker. Innkallelsen skjer ved brev.

12.

I årsmøter har hver sameier (seksjonseier) stemmerett proporsjonalt med antall ideelle andeler hun/han besitter. Sameier kan møte ved ektefelle, verge, myndige hjemmeværende barn eller ved annen sameier.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én sameier.

Vedtak treffes ved simpelt flertall.

For å endre sameieavtalens bestemmelser, kreves full enighet blant sameierne.

13.

De deler av eiendommen som ikke omfattes av sameiernes eksklusive bruksrett, som vaktmesterleilighet, oppganger, deler av kjeller og loft, gårdsplass m.v., tilhører sameierne i fellesskap og forvaltes etter styrets bestemmelser.

14.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 3000,- tretusen - i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter 85 % av den første kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet for denne panteretten etter 85 % av en av styret godkjent verditakst.

15.

For forhold som ikke er nevnt i denne avtalen, gjelder bl. a. lov om sameie av 18.6.1965.

16.

Sameierne er bekjent med og vedtar innholdet av den delingsbegjæring av mars 1975 som skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

Denne sameieavtalen vedtas av undertegnede sameiere som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

Oslo den ..... 1975.

(Tilføyede endringer, se neste side)

Endringer etter 1975:

1982:
Sameiebrøkens nevner forandret fra 731 til 794 i forbindelse med salg av vaktmesterleilighet. Tilleggsoppdelingen innebar ingen endringer i sameiebrøkens tellere for de øvrige seksjoner. Tinglyst januar 1982. (Se vedlegg).

1999:
Avtalen lagt inn på data og ubetydelig endret til en mer moderne språkdrakt, ingen endringer i innhold.

BankID Signing
Per Asbjørn Risnes
2025-04-24

BankID Signing
Arne Bolstad Langleite
2025-05-16

Årsregnskap for

SAMEIET VIDARS GATE 5

992773790

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	446 466	429 294
Sum driftsinntekter		**446 466**	**429 294**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-972 599	-328 064
Sum driftskostnader		**-972 599**	**-328 064**
Driftsresultat		**-526 133**	**101 230**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		312	80
Annen finansinntekt		8 993	8 488
Sum finansinntekter		**9 305**	**8 568**
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		-105	0
Sum finanskostnader		**-105**	**0**
Netto finans		**9 200**	**8 568**
Årsresultat	3	**-516 933**	**109 799**
Overføringer			
Annen egenkapital		-273 306	109 799
Udekket tap	3	-243 626	0
Sum overføringer		**-516 933**	**109 799**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 126	43 884
Andre kortsiktige fordringer		32 995	32 223
Sum fordringer		**41 121**	**76 107**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 516	224 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**90 516**	**224 268**
Sum omløpsmidler		**131 637**	**300 374**
SUM EIENDELER		**131 637**	**300 374**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	273 306
Udekket tap	3	-243 626	0
Sum opptjent egenkapital		**-243 626**	**273 306**
Sum egenkapital		**-243 626**	**273 306**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		368 736	19 076
Annen kortsiktig gjeld		6 528	7 992
Sum kortsiktig gjeld		**375 264**	**27 068**
Sum gjeld		**375 264**	**27 068**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**131 637**	**300 374**

OSLO, 23.04.2025

Per Asbjørn Risnes
styrets leder

Arne Bolstad Langleite
nestleder

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Husleie inntekter

Leieinntekter	2024	2023
3600 - Husleie	446 466	429 294

Note 2 - Annen driftskosnad

	2024	2023
Andre driftskostnader	-972 599	-328 064
Kostnad lokaler	-241 200	-225 388
6320 - Renovasjon, vann, avløp o l	-104 446	-88 634
6340 - Lys, varme	-78 204	-80 632
6390 - Brøyting	-27 713	-26 622
6391 - TV og bredbånd	-24 890	-23 921
6392 - Brannsikring	-5 947	-5 579
Verktøy, inventar mv. som ikke aktiveres	-3200	-5 280
6540 - Inventar	-429	-3 799
6553 - Programvare årlig vedl.hold	-2 771	-1 481
Reparasjon og vedlikehold	-607 360	-2 699
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	-607 360	-2 699
Fremmed tjeneste	-26 513	-9 388
6705 - Regnskapshonorar	-26 513	-9 388
6790 - Styre og forretningsfører		
Kontingent og gave	-2 130	-1 990
7400 - Kontingent, HLF	-2 130	-1 990
Forsikring, garanti- og servicekostnad	-89 491	-80 663
7500 - Forsikringspremie	-89 491	-80 663
Annen kostnad	-2 706	-2 655
7770 - Bank- og kortgebyr	-2 682	-2 655
7790 - Annen kostnad	-24	-1 515

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	273 306	0	273 306
Årsresultat	-273 306	-243 626	-516 933
Egenkapital 31.12.2024	**0**	**-243 626**	**-243 626**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

BankID Qualified Signing
Sagen, Hanne Gravem
2026-05-18
BankID Qualified Signing
Risnes, Per Asbjørn
2026-05-19
BankID Qualified Signing
Langleite, Arne Bolstad
2026-06-08

Årsregnskap for

SAMEIET VIDARS GATE 5

992773790

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	466 834	446 466
Sum driftsinntekter		**466 834**	**446 466**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	-123 772	-972 599
Sum driftskostnader		**-123 772**	**-972 599**
Driftsresultat		**343 062**	**-526 133**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		84	312
Annen finansinntekt		9 758	8 993
Sum finansinntekter		**9 842**	**9 305**
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		0	-105
Sum finanskostnader		**0**	**-105**
Netto finans		**9 842**	**9 200**
Årsresultat	3	**352 904**	**-516 933**
Overføringer			
Annen egenkapital		109 277	-273 306
Udekket tap	3	243 626	-243 626
Sum overføringer		**352 904**	**-516 933**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 078	8 126
Andre kortsiktige fordringer		37 847	32 995
Sum fordringer		**64 925**	**41 121**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		97 823	90 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**97 823**	**90 516**
Sum omløpsmidler		**162 748**	**131 637**
SUM EIENDELER		**162 748**	**131 637**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	109 277	0
Udekket tap	3	0	-243 626
Sum opptjent egenkapital		**109 277**	**-243 626**
Sum egenkapital		**109 277**	**-243 626**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 606	368 736
Annen kortsiktig gjeld		6 865	6 528
Sum kortsiktig gjeld		**53 471**	**375 264**
Sum gjeld		**53 471**	**375 264**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**162 748**	**131 637**

OSLO, 13.05.2026

Per Asbjørn Risnes styrets leder	Hanne Gravem Sagen styremedlem	Arne Bolstad Langleite styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Husleie inntekter

Leieinntekter	2025	2024
3600 - Husleie	466 834	446 466

Note 2 - Annen driftskosnad

	2025	2024
Andre driftskostnader	**123 772,33**	**972 599**
Kostnad lokaler	262 464	241 200
6320 - Renovasjon, vann, avløp o l	119 584	104 446
6340 - Lys, varme	75 039	78 204
6390 - Brøyting	29 514	27 713
6391 - TV og bredbånd	36 599	24 890
6392 - Brannsikring	0	5 947
6420- Leie datasystem	728	
Verktøy, inventar mv. som ikke aktiveres	4999	3200
6540 - Inventar	4999	429
6553 - Programvare årlig vedl.hold	0	2 771
Reparasjon og vedlikehold	**-253 079**	**607 360**
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	-253 079	607 360
Fremmed tjeneste	22 363	26 513
6705 - Regnskapshonorar	22 363	26 513
6790 - Styre og forretningsfører		
Kontingent og gave	0	2 130
7400 - Kontingent, HLF	0	2 130
Forsikring, garanti- og servicekostnad	**82 467**	**89 491**
7500 - Forsikringspremie	82 467	89 491
Annen kostnad	**4560**	**2 706**
7770 - Bank- og kortgebyr	2681	2 682
7790 - Annen kostnad	1879	24

- Det kom en stor kreditnota på vedlikehold fra 2024 som er ført på 2025 derfor er det et et negativt beløp.

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	0	-243 626	-243 626
Årsresultat	109 277	243 626	352 904
Egenkapital 31.12.2025	**109 277**	**0**	**109 277**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Årsmøteprotokoll for Sameiet Vidars gate 5, 2024

TID: Torsdag 31. oktober, kl 19.00-20.00
STED: PAR, VIdars gate 5a
TILSTEDE: Michel Sagen, Hanne Sagen, Arne Langleite, Per A Risnes (ref), Marian Juan, Kasper Thorsen, Rebekka M. Johansen, Liv Jettestuen (stedfortr)
FORFALL: Jon Peder Kvitting, Kari Nedenes, Anne Finrud

sak1/2024
Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Vedtak: godkjent

sak 2/2024
Godkjenning av regnskap. (på konto pr 31.10: 397.000)
Vedtak: Godkjent, vi beholder KPI-justering pr 1/1-25

Sak 3/2024
Valg til nytt sameiestyre.
Vedtak: Langleite og Risnes fortsetter for kontinuitet, Hanne Sagen velges som nytt styremedlem.

Sak 4/2024
Rehabilitering av piper/tak
Vedtak: Vi engasjerer Runar Flo til rehabilitering av piper, snøgitter, blekk og hjørnereparasjon, men ber om litt mer spesifisert tilbud med en kostnadsramme på ca. 160.000 ink mva. Vi finansierer ved hjelp av oppsparte midler.

Sak 5/2022
Vedlikehold
Vedtak: Vi satser på gå i gang med oppgradering av bakgård til våren. Asfaltering, reparasjon av gjerde mot VG 3, blomsterkasser, evt sitteområde og plassering av søppel. Vi får tak på taksering og utbedring av skade på sørveggen.

Eventuelt

1. Dugnad:
Mandag 4/11: Løvkosting og samling i poser.
De kan kjøres bort på et senere tidspunkt.
Da kjører vi også bort annet søppel fra bakgård/kjeller.

2. Årsmøte 2025:
Forslag om å holde årsmøtet første torsdag etter påske.

3. Forslag om sosial samling, for eksempel en julegløgg.
Ta gjerne initiativ den som føler for det!

Per Asbjørn RIsnes jr.
Styreleder

Michel Sagen
Seksjonseier

Dgb. nr. 10881 / 30. nov. 1954

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd/bygningssjef den 27. nov. 1954
har meddelt unntak fra § 66.1

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasje

på matr. nr. 5 Vidars gt.

på g.nr. ..... *b.nr.* .....

ND *(Bygn.kontrollens j.nr.* 4493/54 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 29. nov. *19* 54

Bartw Nedenes.

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Skj. B 16 a. 11-53. 1000. R. A.

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
10.09.2018

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602395421
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
181275	LANGLEITE ARNE BOLSTAD	H0302	VIDARS GATE 5 B, 0452 OSLO
230767	RISNES PER ASBJØRN	H0301	VIDARS GATE 5 A, 0452 OSLO
150171	CEJKA MICHAELA	H0301	VIDARS GATE 5 A, 0452 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	451

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1452422 Tinglyst: 24.10.2018
STATENS KARTVERK

07.09.2018 15.05

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1452422/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 09:48

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
OSLO	Boks 364 Sentrum, 01 02 Oslo	Sølvi M.S. Bindheim Tlf: 42190149

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
ARNE BOLSTAD LANGLEITE	181275[redacted]	992773790	90647477
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
VIDARS GT. 5B	0452	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	217	451	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
7	181275[redacted]	RNE BOLSTAD LANGLEITE	1/1*
9	230767[redacted]	R ASBJØRN RISNES	1/2*
9*	150171478[redacted]	CHAELA CEJKA*	1/2*

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
7	B	120	B
9	B	125	B
		Nevner = 857	

Dato	Innsenderens underskrift
19/6/2018	Ann B. Lyklit

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

*Endret av saksbehandler med tillatelse fra hjemmelshaver. SOBh 21.08.2018

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal legges til seksjon 7 som hoveddel.*
Del av fellesareal legges til seksjon 9 som hoveddel.*

TELLER FOR SEKSJON 7 OG 9 ØKER. SUM NEVNER ØKER.*
TELLER FOR SEKSJON 1-6, 8 og 10 endres marginelt***

KJØPESUM TOTALT: 693.000 NOK.**

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
19/6/2018	Ann S. Lykke

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

*Endret av saksbehandler med tillatelse fra hjemmelshaver. SOBL 21.09.2018.
** – " – SOBL 15.10.2018
*** – " – SOBL 19.10.2018

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
7	19/6/2018	Arne B. Langleite	ARNE B. LANGLEITE
9	Oslo 19.6.18		PER ASBJØRN RISNES
	Not, 2.7.18	Liv E. Jettestuen	LIV ESPELAND JETTESTUEN
9*	se vedlagt samtykke*		

Dato	Innsenderens underskrift
19/6/2018	Arne B. Langleite

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

Påkrav av seksjonsnummer med tillatelse fra hjemmelshaver, SOSIA 27.08.2018

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
19/6/2018		ARNE B. LANGLEITE
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 19.6.18		PER ARBORG RISNES
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Nøt, 2.7.18		LIV ESPELAND JETTESTUEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	217	457		7 og 9

Dato	Underskrift	Stempel
7.9.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

Plan og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum

0102 Oslo

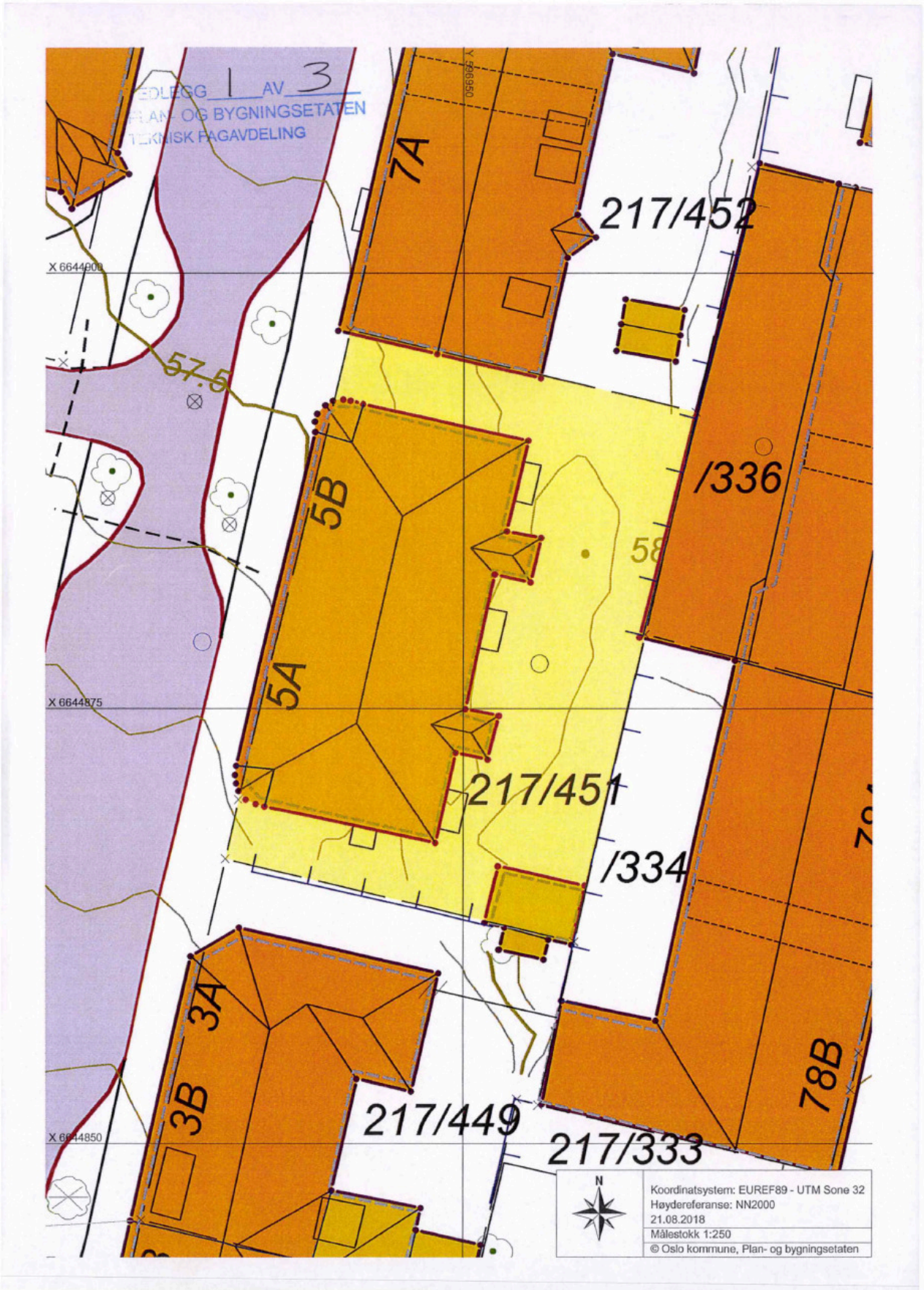
Att: Sølvi M. S. Blindheim

Oslo, 21.8.2018

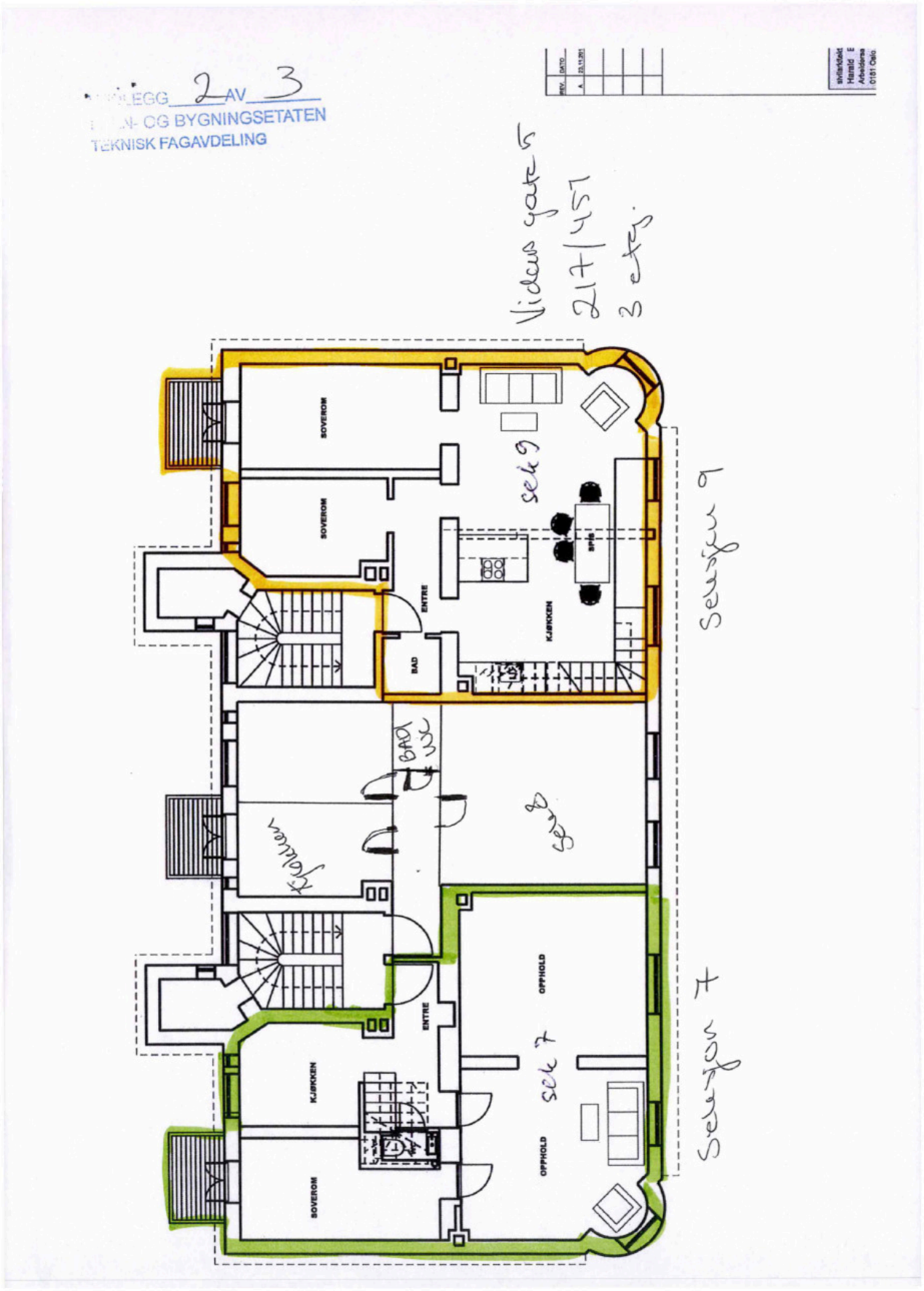
Bekreftelse, reseksjonering Vidars gate 5, ref.: 201806545-4

Jeg Michaela Cejka, deleier av seksjon 9, gir herved samtykke til søknad om reseksjonering av, Vidars gate 5 a.

Michaela Cejka

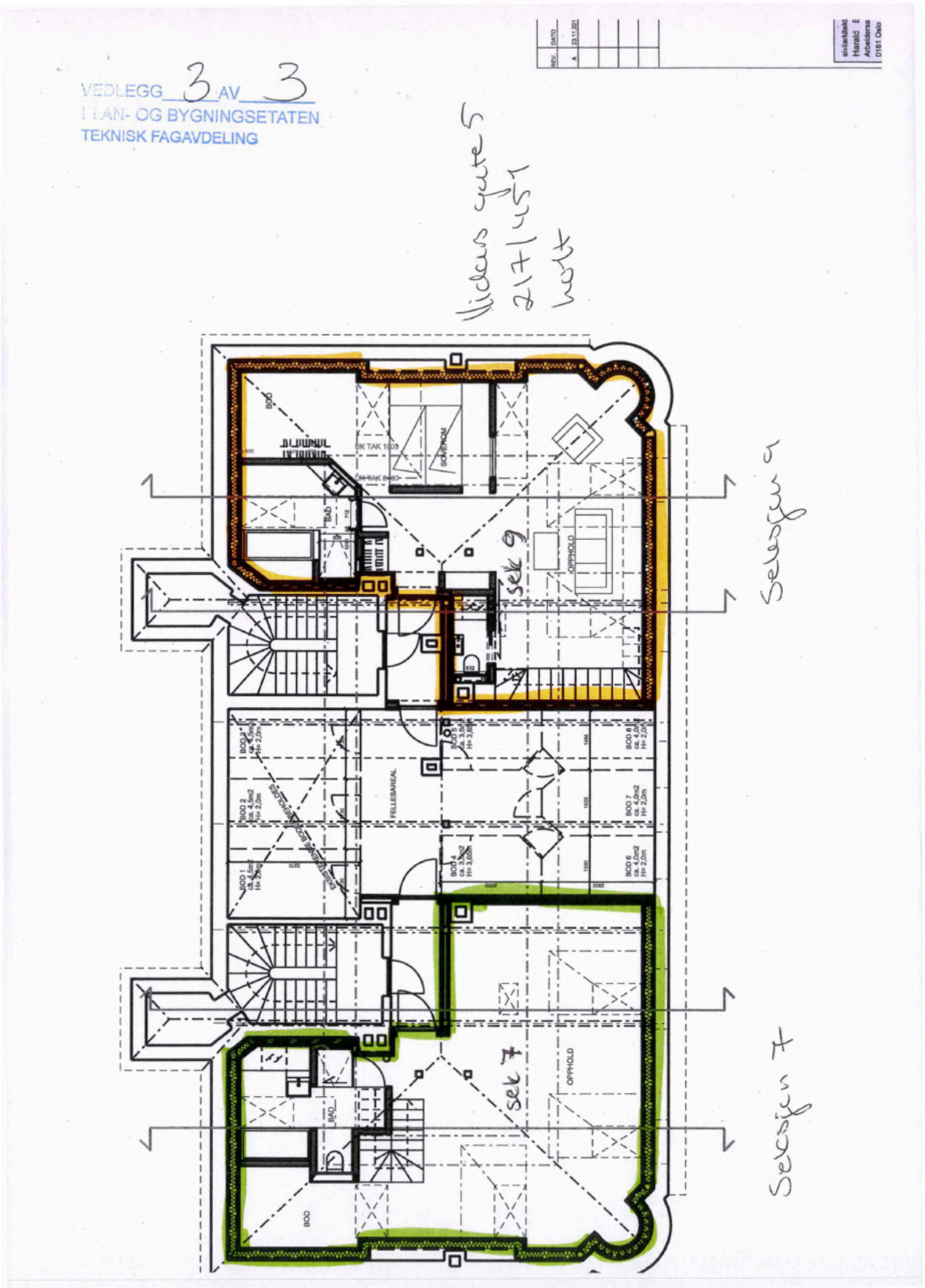

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
7A
217/452
X 6644900
57.5
5B
/336
5A
X 6644875
217/451
/334
3A
3B
78B
217/449
217/333
X 6644850
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
21.08.2018
Målestokk 1:250
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Ilicens gate 5
2171 452
Nord



Byskriveren i Oslo
Gamle Byområde

Begjæring om tilleggsoppdeling av Vidars gt 5, Oslo
gnr 217 bnr 451.

DAGBOKFØRT
04.MAI 82 004635
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Eiendommen er tidligere delt i selveierseksjoner ved oppdelingsbegjæring, tgl 25.4. 1975. En av leilighetene i eiendommen ble ved oppdelingen ikke gitt eget seksjonsnummer, -

Sameiet Vidars gt 5 begjærer herved leilighet i 2 etasje, bruttoareal 63 m2, tildelt eget seksjonsnummer.Leiligheten består av kjøkken, bad/wc, soverom og stue. Seksjoneringen innebærer ingen fysiske endringer av eiendommen.

Pkt 1-5 i oppdelingsbegjæringen, tgl 25.4.75 gjelder uforandret.
Pkt 6, fordelingslisten forandres således:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Bruttoareal m2	Nettoareal m2	Loftbod nr.	Kjellerbod nr.	Trappebod	Garasje	Sameiebrøk
1	1	Under	118	100	6,9	1,2,3,4 5,9,10	-	1	59/794
2	2	1	89	69	8	-	3	2	89/794
3	3	1	63	48	2	8	-	-	63/794
4	4	1	93	69	7	-	4	-	93/794
5	5	2	89	69	1	7	5	-	89/794
6	6	2	93	69	5	-	6	-	93/794
7	7	3	89	69	10	-	7	-	89/794
8	8	3	63	48	3	6	-	-	63/794
9	9	3	93	69	11	-	8	-	93/794
10(ny)	10	2	63	48	4	-	-	-	63/794

Sameiebrøkens nevner forandres fra 731 til 794. Tilleggsoppdelingen innebærer ingen forandring av sameiebrøkens tellere for de øvrige seksjoner.

Sameierne samtykker som panthavere etter pkt 3 i oppdelingsbegjæringen tgl 25.4.75, i denne tilleggsoppdeling.

Tinglysningsgjenpart av begjæringen vedlegges.

Oslo 19.1.82

Seksjon 1 og 8
Stein Olav Nedenes
1203 33 -

forts baks

Seksjon 2

Ragnar Sjoner
211053 [redacted]

Seksjon 3

Ingeborg Breder
261237 [redacted]

Seksjon 4

Edel Solskinnsbakk
210350 [redacted]

Seksjon 5

Yngvar Lunda
261127 [redacted]

Inger Lunda
260829 [redacted]

Seksjon 6

Anne Marie Kristiansen Larsen
280141 [redacted]

Seksjon 7

Kari Nedenes
250464
3

Eli Barbro Nedenes
120166

Underskriftene bevittnes:

Alf S. Larsen
47535 - 08/11 48

DAGBOKFØRT 240349 [redacted]

04.MAI 82 004635 V

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

I mgsulatt.

Begjæring til Byskriveren i Oslo (gamle byområde) om oppdeling av eiendommen Vidarsgt. 5 i eierseksjoner.

av 10/4.75

217/451

nr 8083 / 19 75 / 25/4

1. Eiendommen består av 3 boligetasjer med 9 leiligheter samt underetasje med bl. a. forretnings- og eksp.disjonslokaler, foruten loft, kjeller og garasjer.
2. Undertegnede eiere begjærer herved eiendommen delt opp i 9 eierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/forretningslokale og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 3000,- tretusenkroner i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 85% av den første kjøpesummen for vedkommende seksjon og er uten opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike prioritet for denne panterett etter 85% av en av sameiet godkjent verditakst.
4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side kan sameie pålegge han å fraflytte sin leilighet/forretningslokale.
5. Sameiene har ikke forkjøpsrett til ledige leiligheter, og heller ikke innløsningsrett eller oppløsningsrett.

6. Fordelingsliste: Gnr. 217 Bnr. 451.*

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Brutto areal m² ca.	Netto areal m²	Loftbod nr.	Kjellerbod nr. K	Trappe/bod U	Garasje	Sameiebrøk
1	1	Underetasje	118	100	6,9	1,2,3,4,5 9,10	-	1	59/731
2	2	1	89	69	8	-	3	2	89/731
3	3	1	63	48	2	8	-	-	63/731
4	4	1	93	69	7	-	4	-	93/731
5	5	2	89	69	1	7	5	-	89/731
6	6	2	93	69	5	-	6	-	93/731
7	7	3	89	69	10	-	7	-	89/731
8	8	3	63	48	3	6	-	-	63/731
9	9	3	93	69	11	-	8	-	93/731

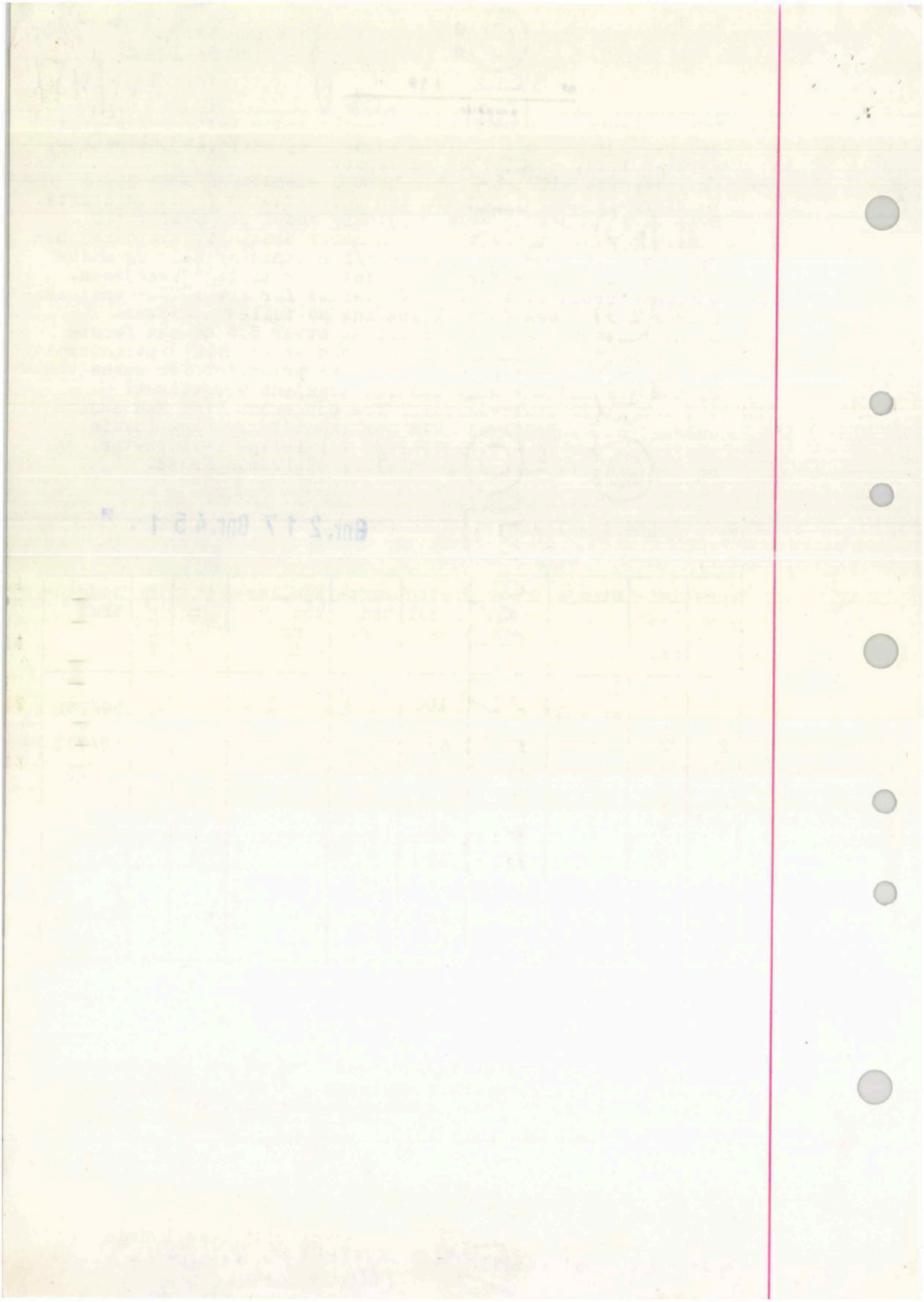
Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges. Videre vedlegges brev av 12. mars d.å. fra Oslo kommune, Byplankontoret.

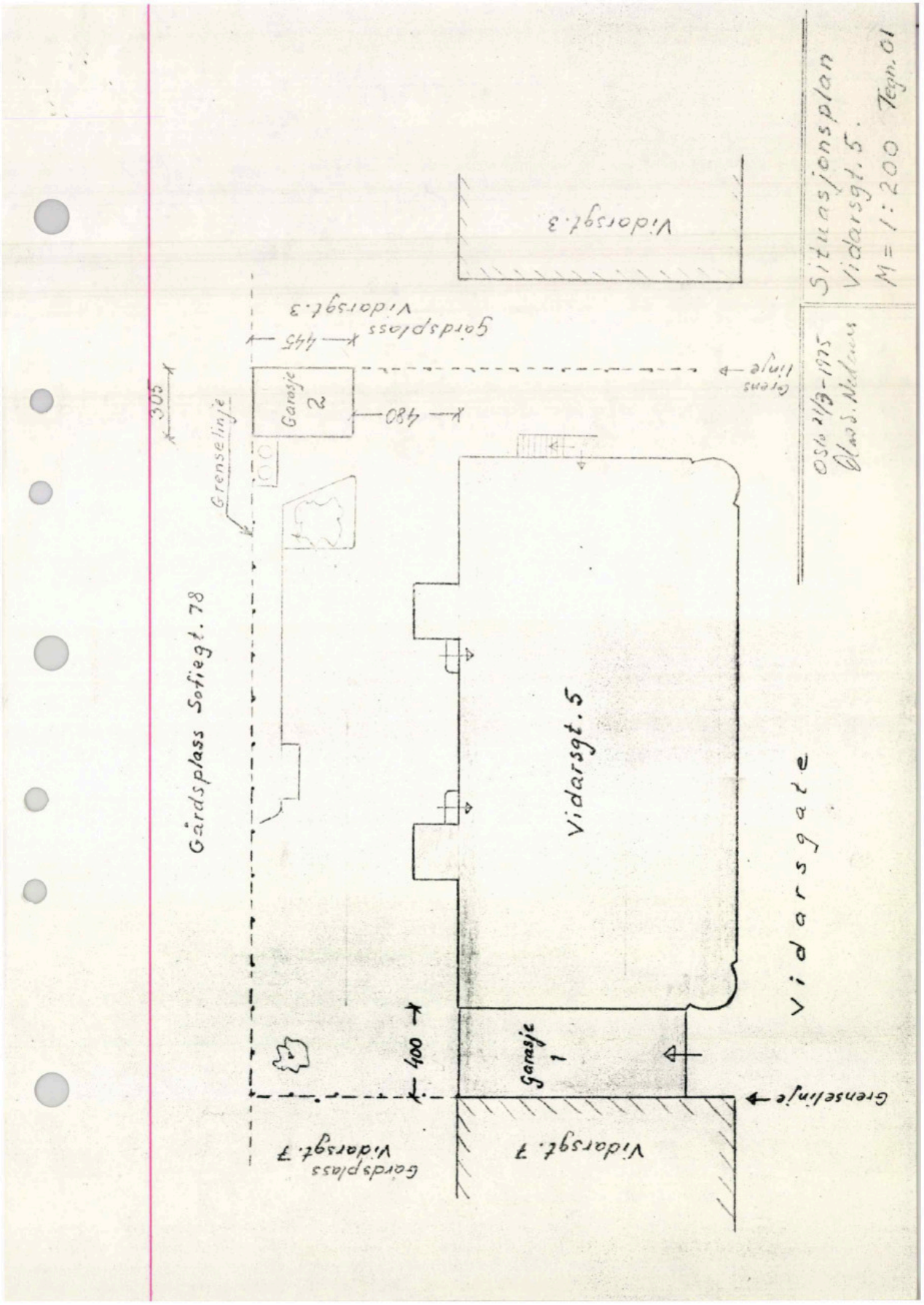
Oslo 21. mars 1975

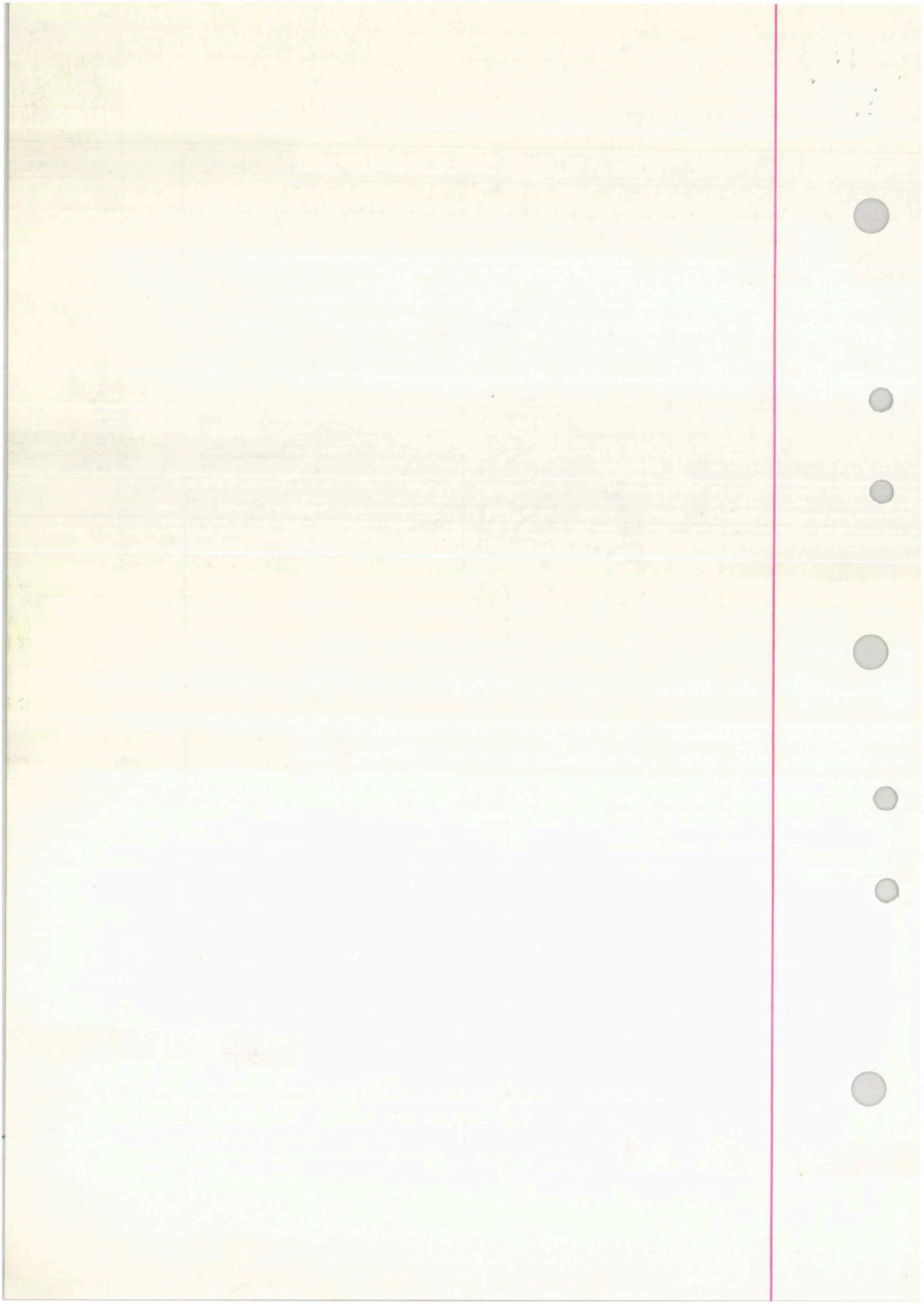
Olav S. Nedenes
Fødselsnr. 120333 [redacted]

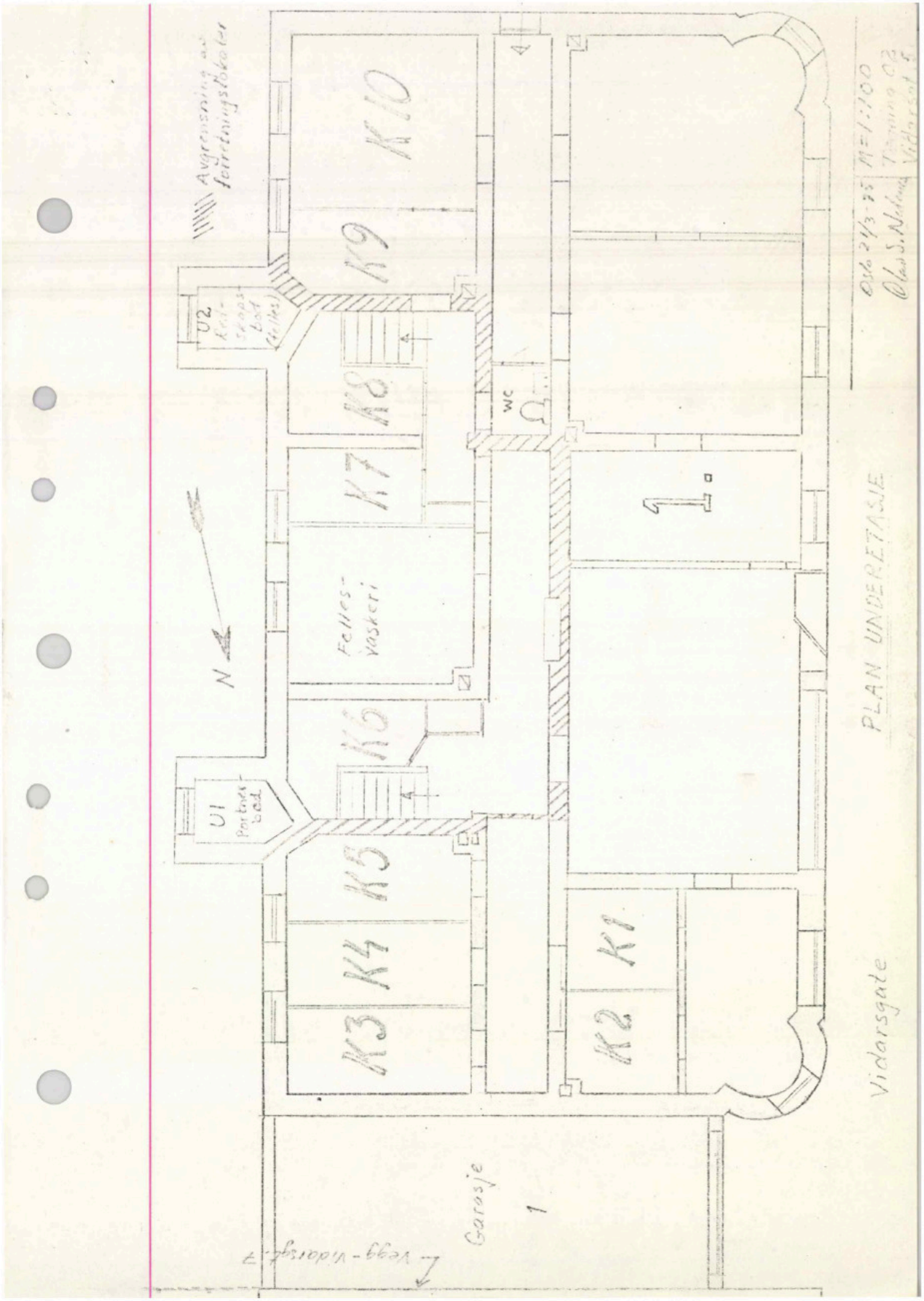
Tiltres på vegne av Barbra Nedenes' og tidligere avdøde Anders Nedenes' dødsbo.

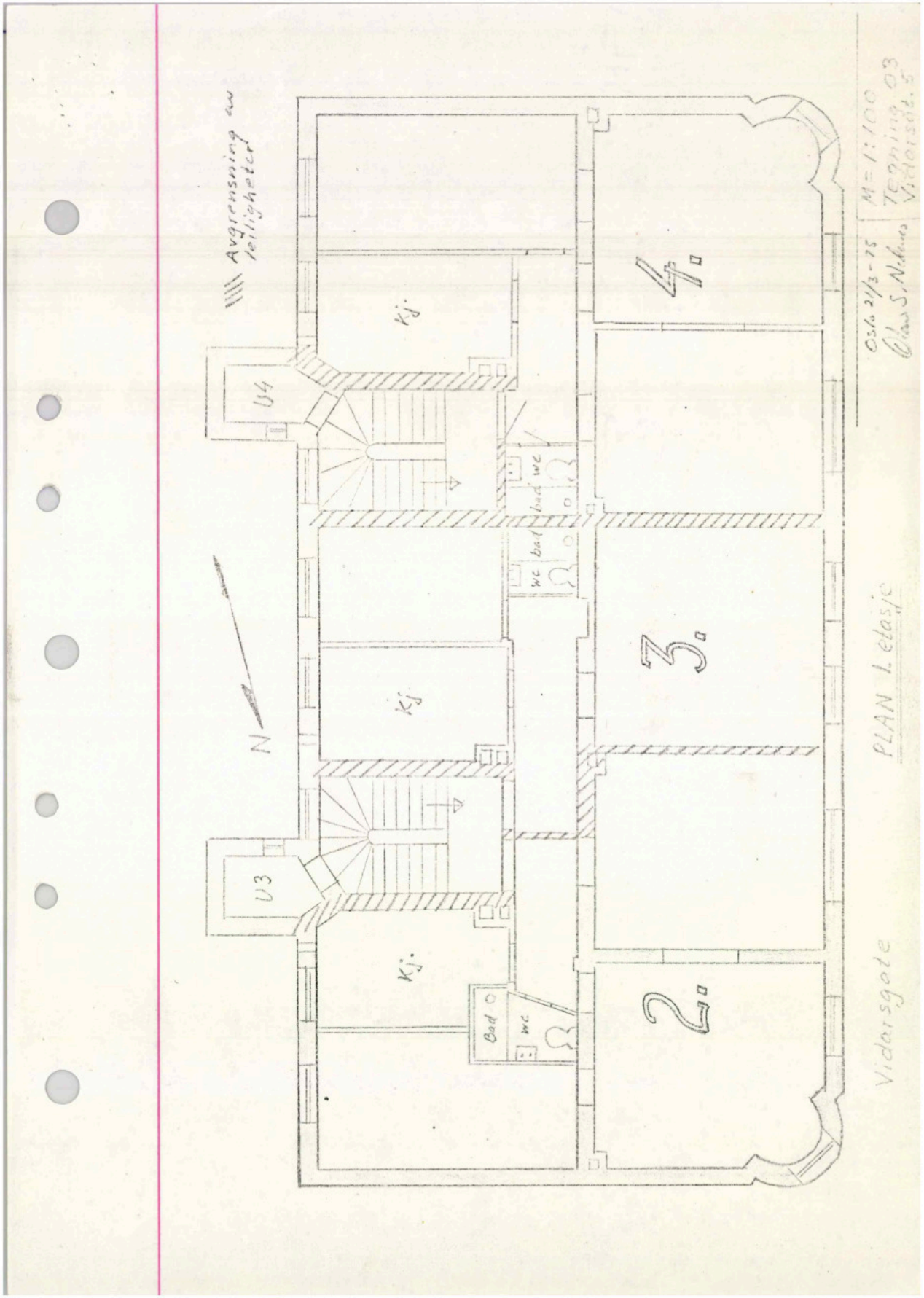
OSLO SKIFTERETT 8.4.1975

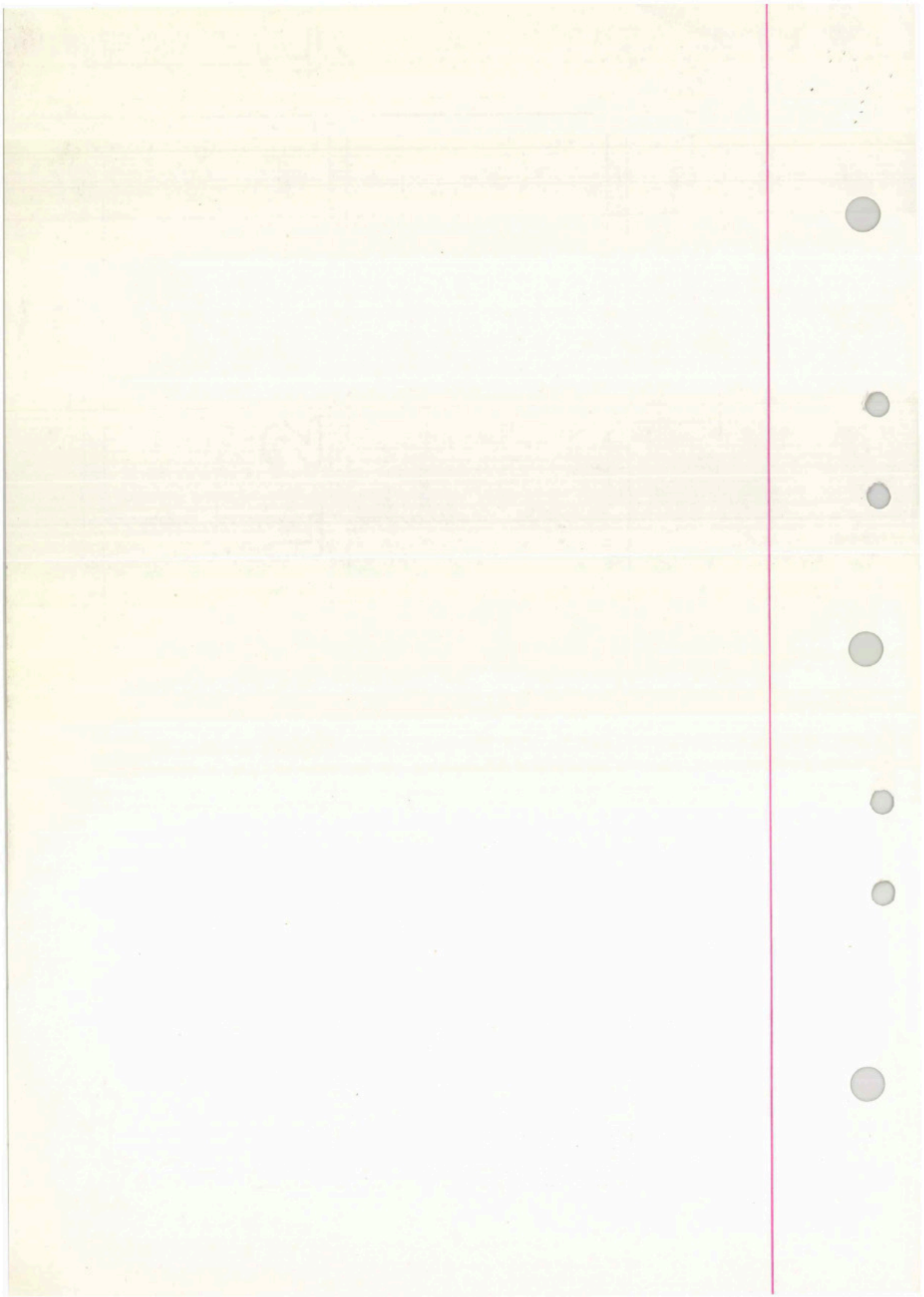


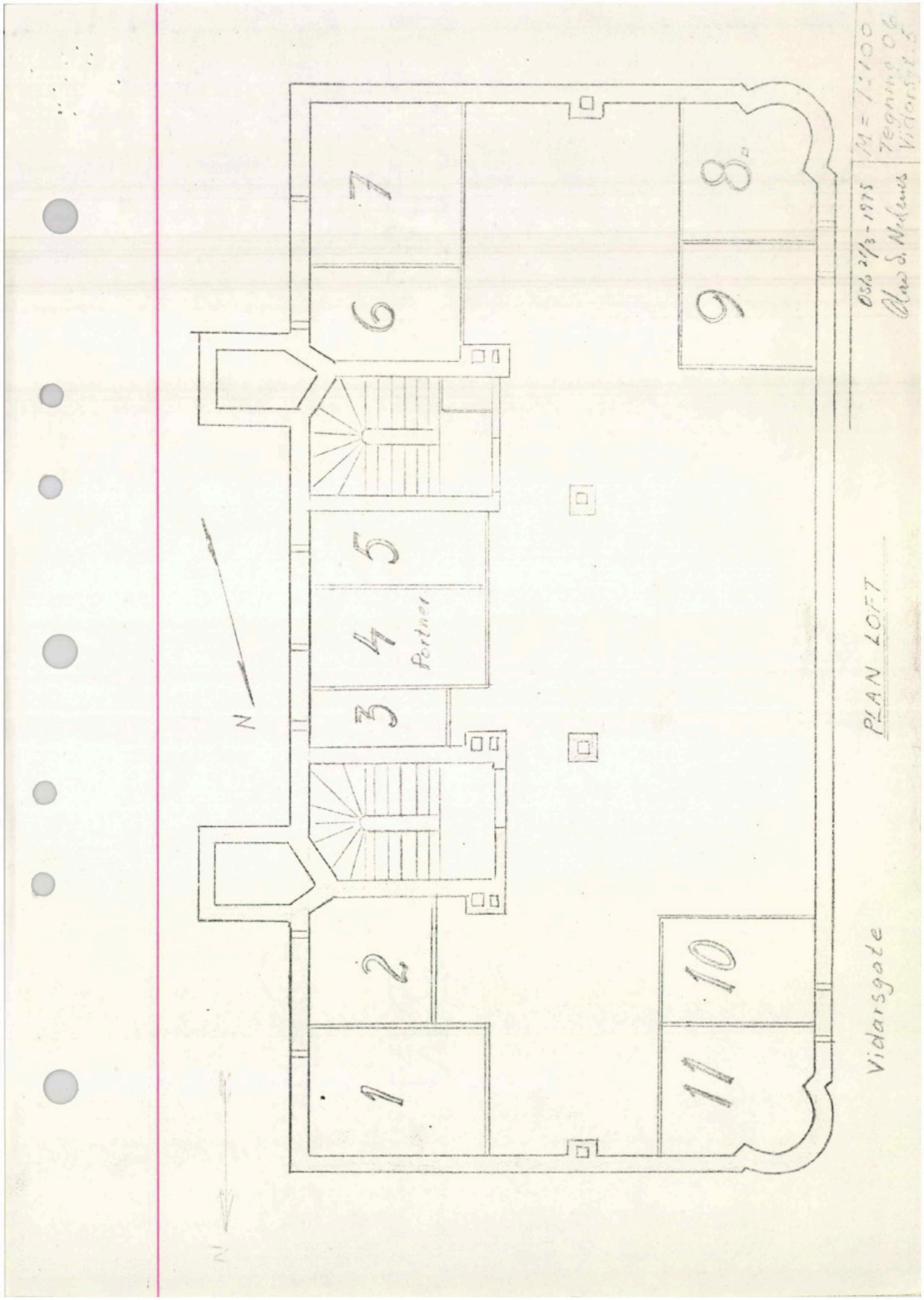

Situasjonsplan
Vidarsgt. 5.
M = 1:200 Tegn. 01
Vidarsgt. 3
Gårdsplass Vidarsgt. 3
445
Grense linje
305
Garasje 2
480
Grenselinje
Gårdsplass Sofiegt. 78
Vidarsgt. 5
Vidarsgate
400
Garasje 1
Grenselinje
Vidarsgt. 7
Gårdsplass Vidarsgt. 7

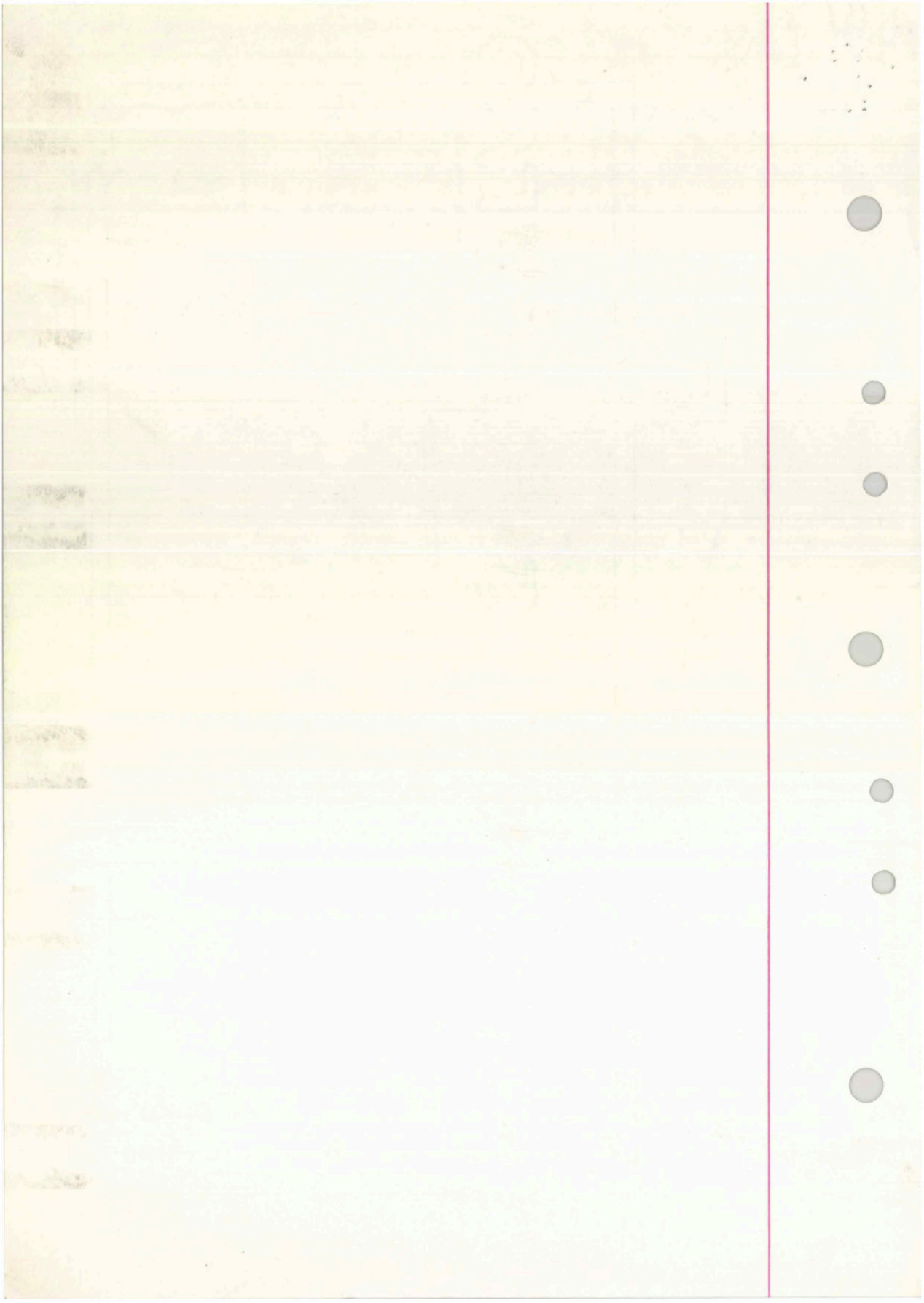


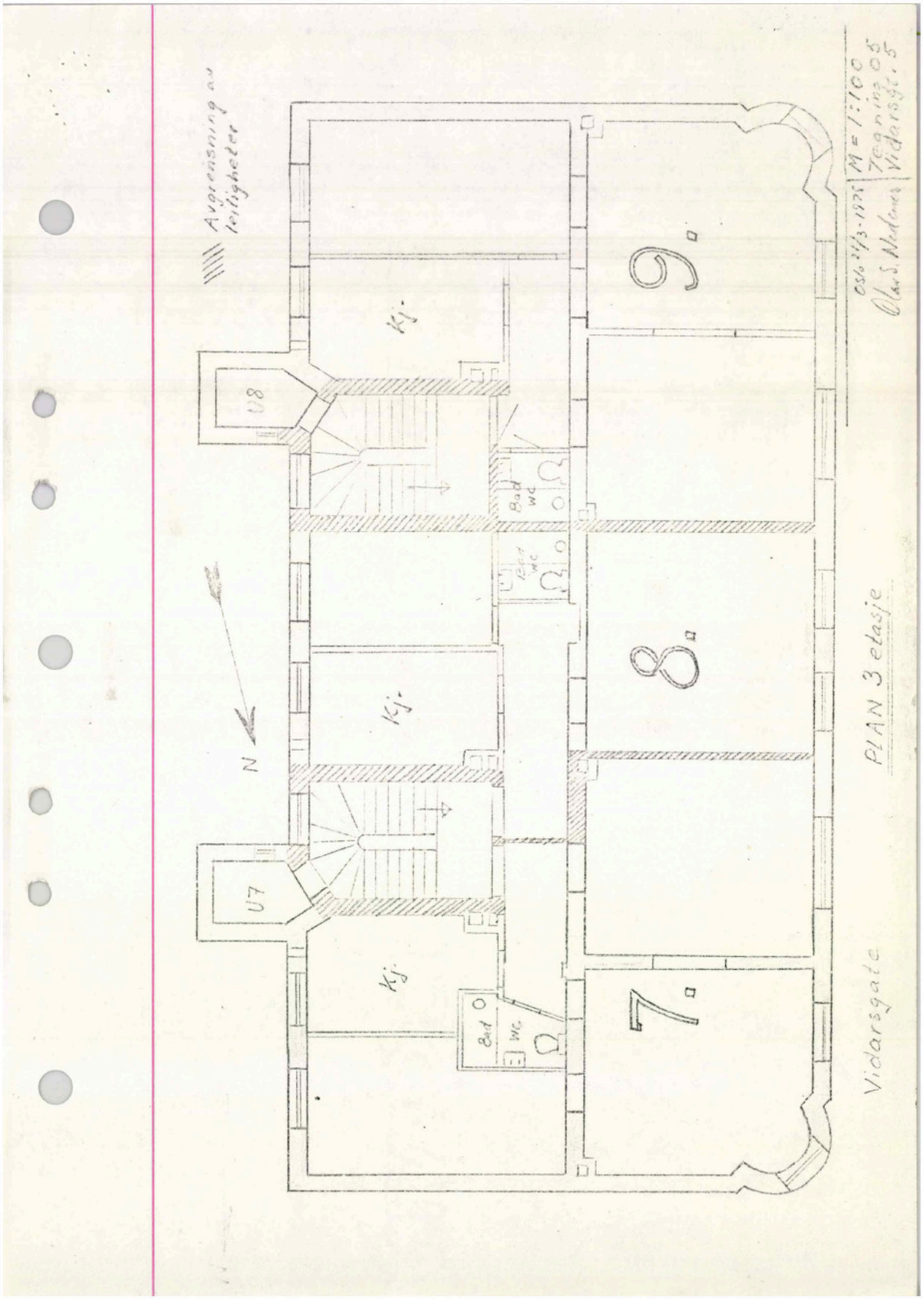

K10
K9
K8
K7
K6
K5
K4
K3
K2
K1
U1
U2
WC
Fellesvaskeri
N
PLAN UNDERETASJE
Vidarsgate
Garasje
1

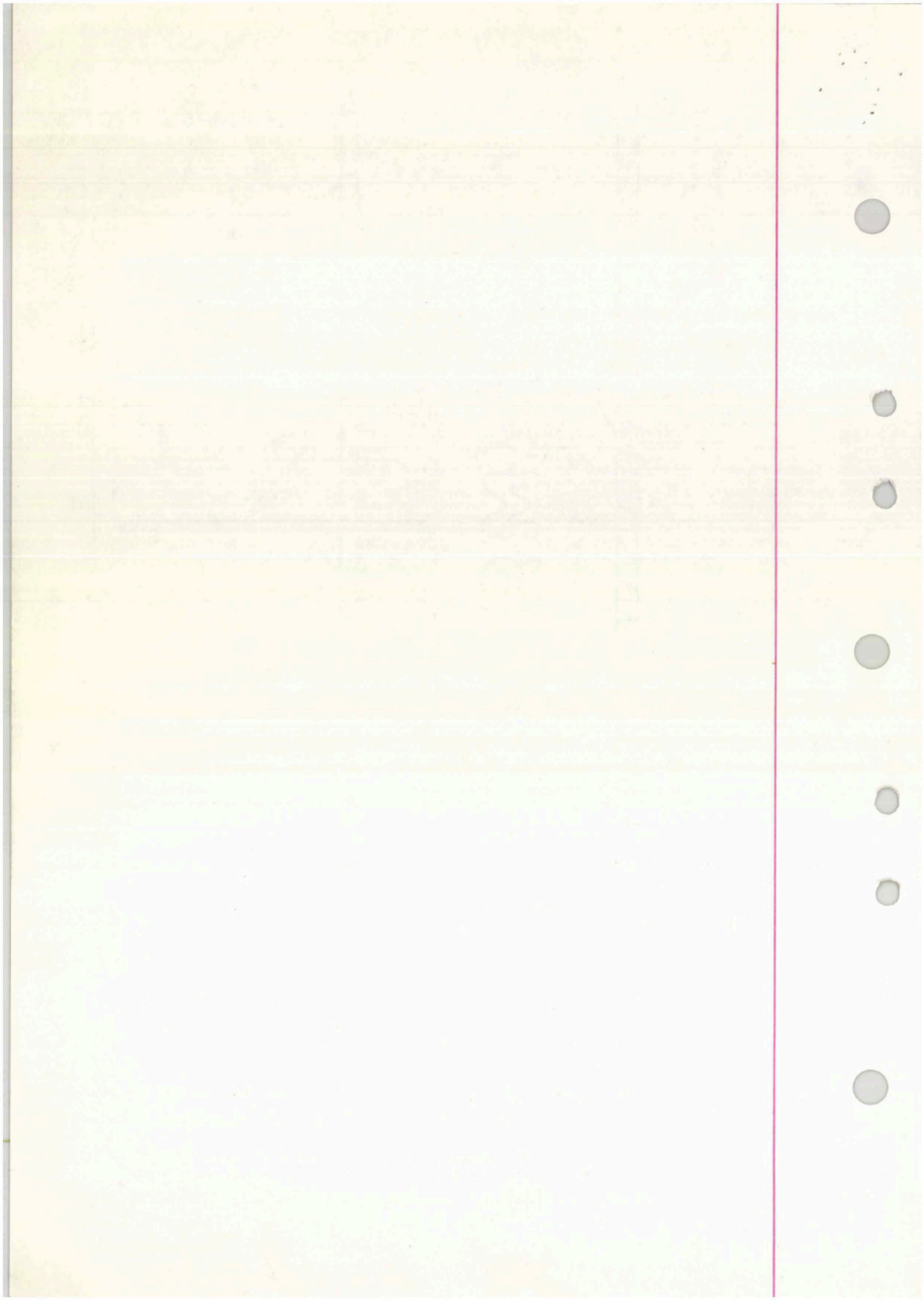

Avgrensning av leiligheter
Kj.
U4
Bad
WC
4.
3.
N
U3
Kj.
Bad
WC
2.
PLAN 1. etasje
Vidarsgate
M = 1:100
Tegning 03
Oslo 21/3-75

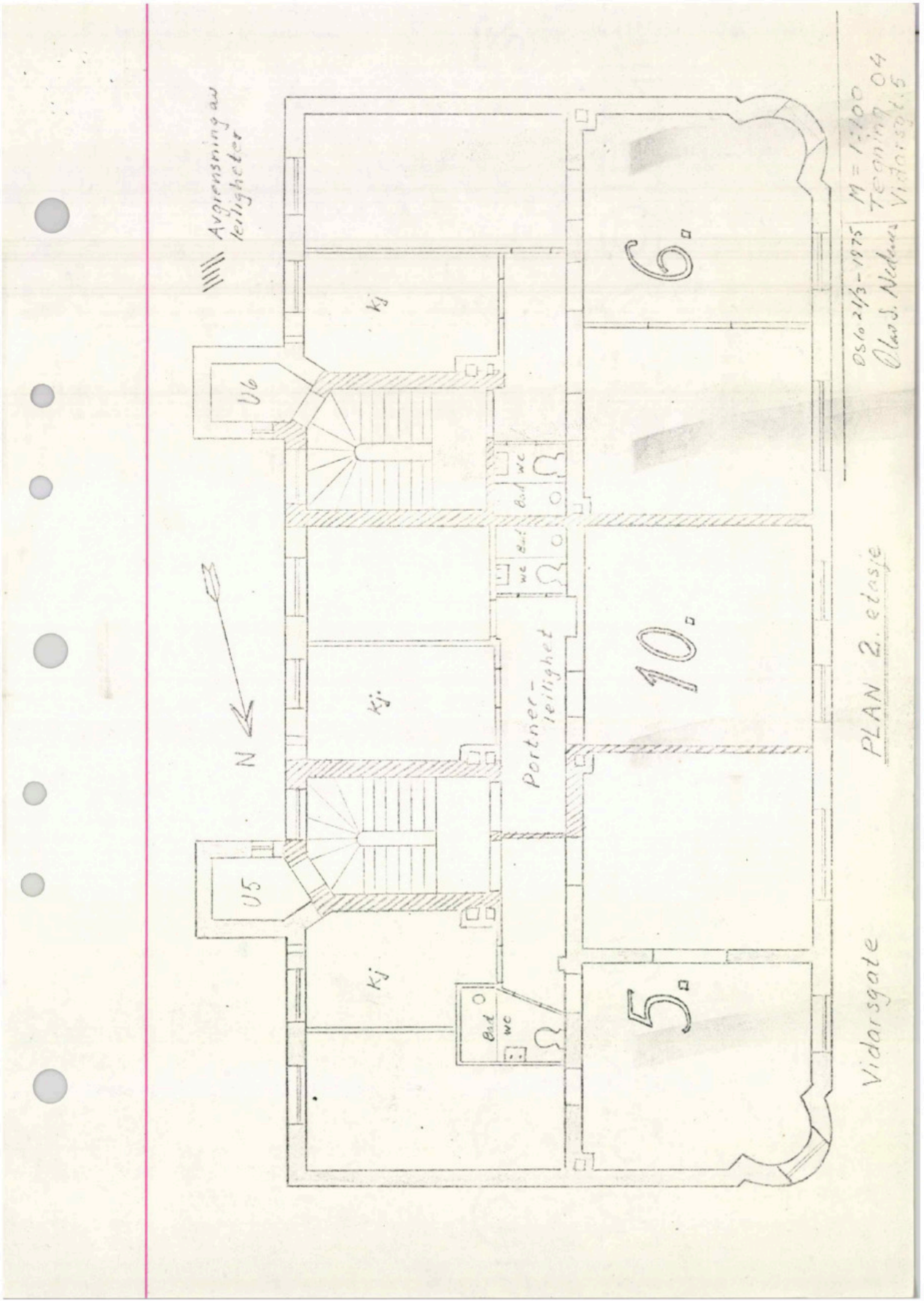


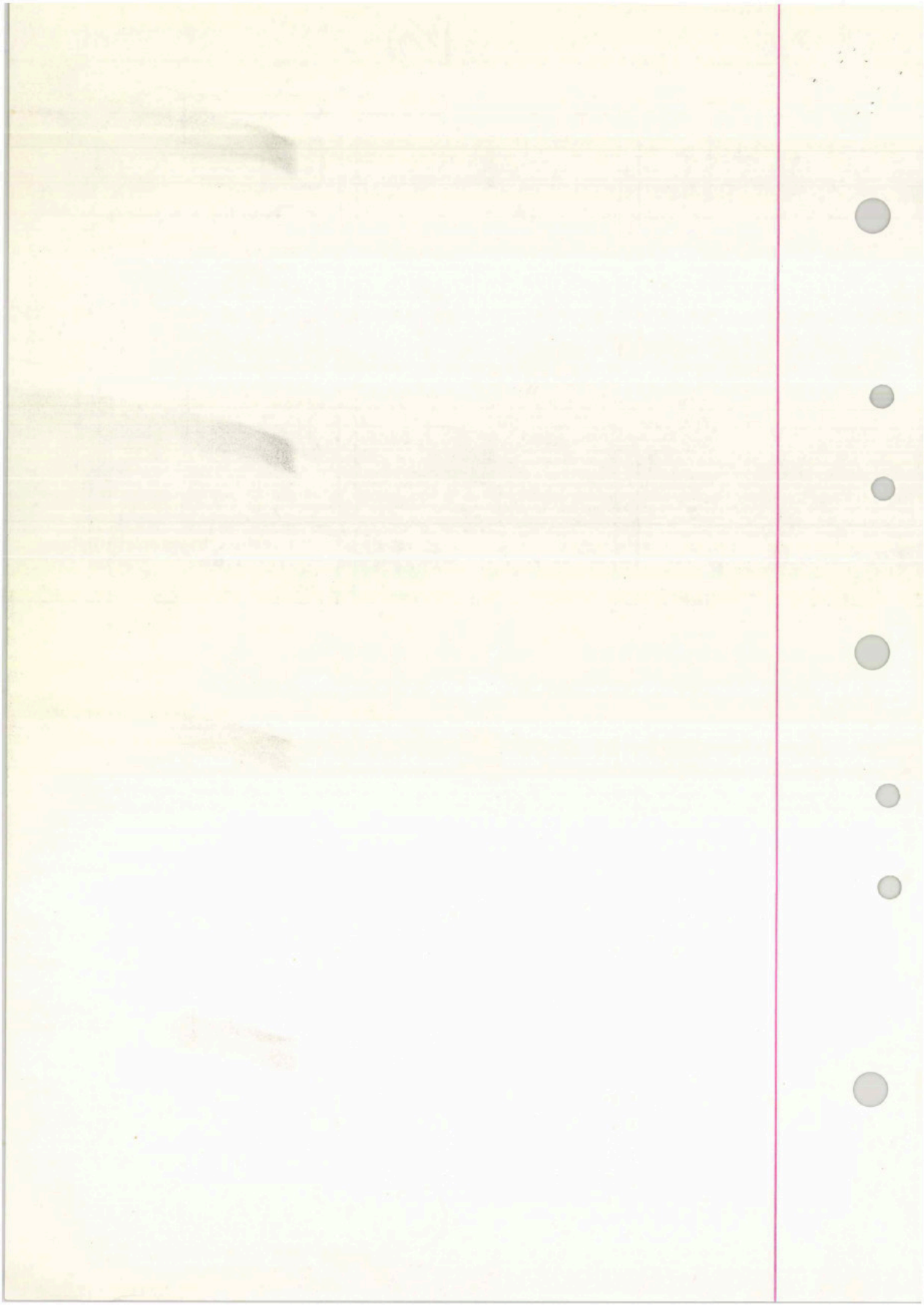

M = 1:100
Tegning 06
Vidarsg. 5
Oslo 21/3-1975
Olav S. Nielsen
PLAN LOFT
Vidarsgate
Partner
N
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11




Avgrensning av leiligheter
M = 1:100
Tegning 08
Vidarsgt. 5
Oslo 24/3-1975
Ola S. Nordaune
PLAN 3 etasje
Vidarsgate
9.
8.
7.
U8
U7
Kj.
Kj.
Kj.
Bad
WC
Bad
WC
Bad
WC
N




Avgrensning av leiligheter
Kj
U6
wc
bad
6.
M = 1:100
Tegning 04
Vidarsgt. 5
Oslo 21/3-1975
Olav S. Nedrum
N
Kj
Portner-leilighet
10.
PLAN 2. etasje
U5
Kj
bad
wc
5.
Vidarsgate

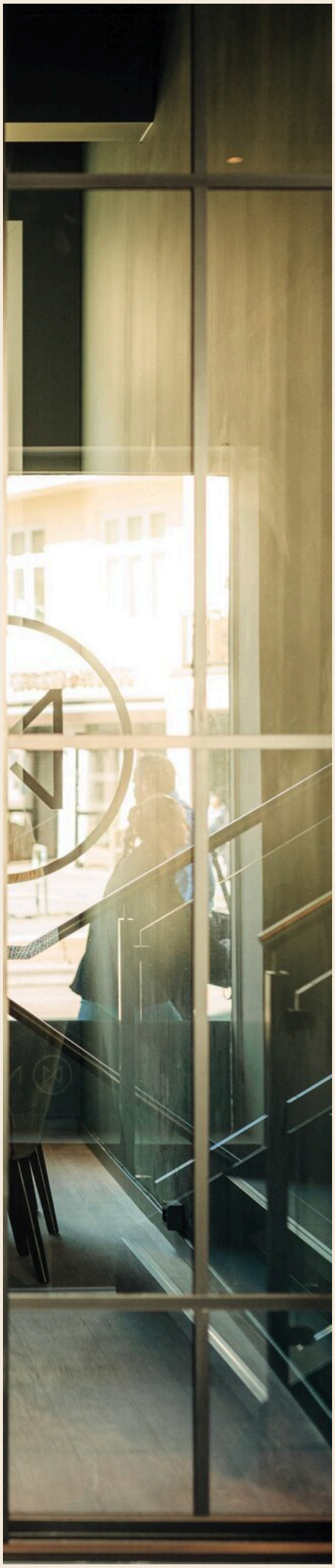


Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0220/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vidars gate 5B 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 451, snr 2 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940