

Vidars gate 13A



Velkommen til

Vidars gate 13A



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

ADAMSTUEN

Fin og sjarmerende 3/4-roms med balkong og peis. To stuer+separat kjøkken. Romslig bad med badekar. Veldrevet aksjelag

Prisantydning	7 190 000,-
Fellesgjeld	101 199,-
Omkostninger	10 263,-
Totalpris	7 301 462,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 487,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1931

Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no
Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VIDARS GATE 13A
Presentert av Vilde Nadden

En gjennomgående og praktisk 3/4-roms leilighet med en luftig balkong og peis. Boligen har en populær beliggenhet i en enveiskjørt miljøgate og nyter godt av områdets fasiliteter. Her er det gangavstand til parker som Idioten, Stensparken og St. Hanshaugen.

Leiligheten har en god planløsning og består av gang, to soverom, stue, spisestue, separat kjøkken og bad. I tillegg disponer den en loftsbod på 7,5 kvm og en kjellerbod på ca. 2,2 kvm.

- Peisovn i stuen
- Veldrevet aksjelag
- Luftig balkong mot bakgård
- Vaskemaskin på bad, samt tørkeloft
- God planløsning med flere muligheter
- Fyring, varmtvann og fibernett inkl. i felleskostnadene

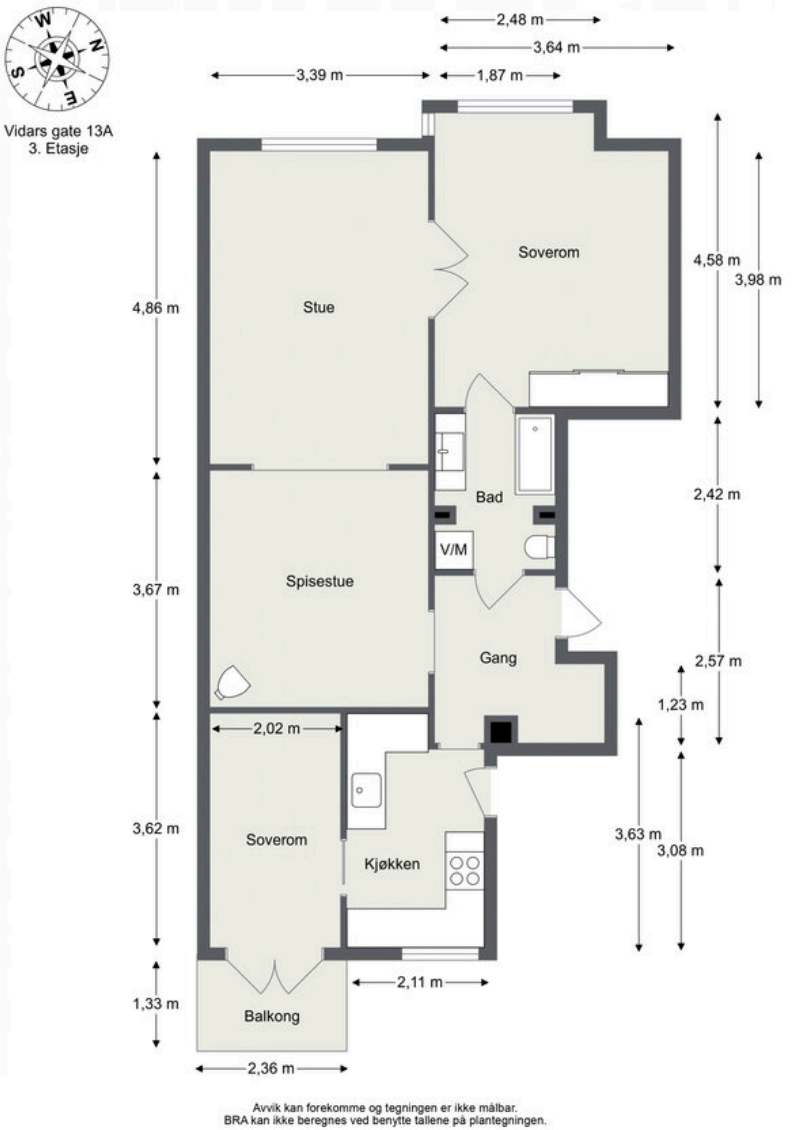
Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue, spisestue, bad, gang, kjøkken og to soverom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.



Forklaring av bilde/rommet























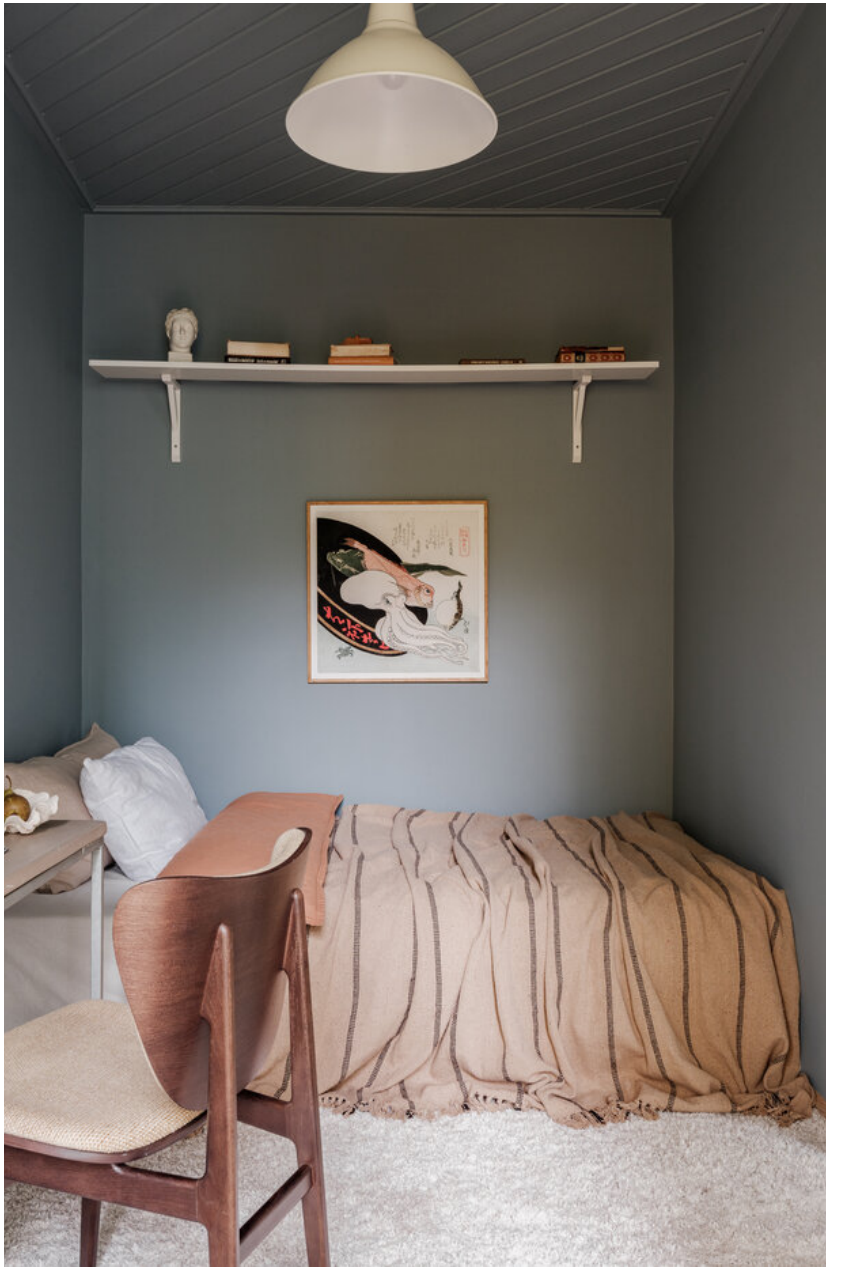























SIEMENS



Informasjon

Vidars gate 13A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0043/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Heidi Magnussen Brandt

Kjøpesum og omkostninger
7 190 000,- (Prisantydning)
101 199,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 291 199,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 555,- (Eierskiftegebyr kjøper)
5 000,- (Flyttegebyr kjøper)
3 708,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 263,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 563,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 301 462,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 310 762,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue, spisestue, bad, gang, kjøkken og to soverom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod, merket med H0302: 2,2 kvm gulvareal. Deler av arealet har en takhøyde på ca. 1,88m og er ikke medtatt.
Loftbod, merket med nr 19: 7,5 kvm gulvareal. Loftboden har lav takhøyde og arealet er ikke målbart. Arealet er dermed ikke medtatt som BRA-e i arealoppstillingen ovenfor.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av gang, stue, spisestue, bad, kjøkken og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod. Kjellerboden er på ca. 2,2 kvm og loftsboden på ca. 7,5 kvm. Aksjelaget har et stort loftsareal med boder og tørkeloft.

Standard

GANG
Leiligheten har en romslig inngangsparti med god plass til oppbevaring til ytterjakker og sko. Smart hylleløsning til jakker, og vegghengt skoskap. Sikringsskapet er i entréen. Porttelefon montert på vegg.

STUE
Stor stue med god plass til spisebord og sofagruppe. Naturlig plass til TV-benk ovenfor sofaen. Store vindusflater mot Vidars gate. Leiligheten har unike særpreg med panel og bjelker i tak. Tregulv og nymalte overflater i hele leiligheten (malt i november 2024). Takhøyden er målt til 2,57. Det er montert downlights i senket tak. Dersom man fjerner dette blir takhøyden noe høyere.

Man har en egen peisestue som nå er innredet til spisestue. Her er det god plass til spisebord, vitrineskap og/eller kommode. Hyggelig peis i hjørnet. Spisestuen ligger midt mellom kjøkken og stue, noe som både er sosialt og hyggelig. Tidligere har eier innredet dette rommet som kontor, og hatt både sofagruppe og spisebord i stuen.

HOVEDSOVEROM
Svært romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og garderobeskap. Skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Store vindusflater mot Vidars gate som er en rolig, enveiskjørt gate. Praktisk med direkte adkomst til bad.

KJØKKEN
Separat og hyggelig kjøkken som vender mot bakgård. Tidløs IKEA-kjøkken fra 2011/12 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash og profilerte fronter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Se tilstandsrapporten for mer informasjon. Separat stoppekran på kjøkkenet, inne i kjøkkenbenken til høyre. Det er altså to stoppekraner i leiligheten.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse og vender mot bakgård. God plass til

dobbeltseng, nattbord, skrivebord og skap. Utgang til en herlig balkong med plass til utemøbler.

BAD
Badet ble rehabilitert i 2004 i regi av aksjelaget. Bad fra 2004 med flislagte vegger og slett himling. Flislagt gulv med varmekabler. Naturlig avtrekk. God plass til vaskemaskin. Stoppekranen er innenfor inspeksjonsluken i rørsøylen på badet. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass, men her er gode parkeringsmuligheter i nærheten:
- https://onepark.no/parkering/oslo/veterinaerhoyskolen/
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=293998517
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=373596203
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=189528106
- https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=426662960

Ellers er det 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

2004: Våtrommene og soilrørene i aksjelaget ble rehabilitert.
2009: Balkonger mot bakgården, samt balkongdør.
2011: Radiatorene ble skiftet ut.
2011: Kjøkkeninnredning.
2011: Overflatene i leiligheten ble oppgradert med malte overflater og nytt gulv(eks stue, spisestue).
2024: Piperehabilitering.
2024: Leilighetens overflater ble malt opp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Jeg husker ikke navn på firma. Det ble gjort sammen med en større våtromsrehabilitering i gårdens regi ifm overgang til fjernvarme i 2004.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg husker ikke navn på firma. Det ble gjort sammen med en større våtromsrehabilitering i gårdens regi ifm overgang til fjernvarme i 2004.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Det kan kanskje innhentes via styret?

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: Jeg har ikke detaljene, men det ble gjort noen takarbeider i 2025 i gårdens regi. Gårdens pipeløp ble også utbedret i 2024. Info kan sikkert fåes via styret?

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: Elektro-Sivert Installasjon AS, 29.11.2011: Vedlikehold av anlegget, inkl. ny kurs for oppvaskmaskin og skiftet eksisterende kurssikringer i sikringsskap. Pluss montert div nye støpsler m.m. Elektro-Sivert Installasjon AS 3. mai 2023: mindre reparasjon av lys på bad.

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: Våtromsrehabilitering i gårdens regi i 2004 ifm overgang til fjernvarme.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Offentlig.

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: Det ble bygget balkonger mot bakgården i 2009. Alt skjedde i gårdens regi og oppdraget ble utført av Balkongteam AS.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Fyringsforbud i januar 2023, hvoretter utbedring av pipeløpene ble ferdigstilt i juni 2024. Fyringsforbudet ble da opphevet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av takstmann datert 8. oktober 2025.

Bygningssakkyndig
Ole Hermann Krefting

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
- Boligblokk over 5 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er pusset og malt.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Port-telefon.
- Stoppekranene er montert på badet og på kjøkkenet.
- Automatiske sikringer.
- Felles varmtvann, via fjernvarme.
- Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
- Varmekabler på badet.
- Åpen peis i stuen.
- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.

INNVENDIGE OVERFLATER
- Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
- Tak: Panel. Malte slette overflater.
- Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Overflate vegger og himling: Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladene er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres. Flisen på ytterhjørnet ved vaskemaskinen har fått en slagskade og er knust i forkant. Svellinger har oppstått i servantskapet, dette kan tyde på at luftfuktigheten på badet har vært høy over en lengre periode, dvs at avtrekket ikke er tilstrekkelig. Servanten har krakeleringer i hele overflaten. Baderomsdøren er plassert svært tett mot badekaret og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.
- Bad - Overflate gulv: Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:100, men mellom sluket og døren til soverommet er gulvet tilnærmet flatt. Risiko for vannsamlinger og at vannet ikke ledes til sluket. Fallforholdet iht TEK-97(datidens krav) skal være 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket. Idag er fallet 1:100 og stedvis tilnærmet flatt innenfor den omkretsen. Fallforholdet må økes til 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for at avviket kan lukkes. Videre bruk av et badekar anbefales. Hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet så må det påregnes at badet må rehabiliteres. Det legges til grunn at kravet til en høydedifferanse på 25 mm mellom slukrist og overkant membran ved døren mot gangen ikke er ivaretatt. Differansen må økes til 25 mm for å kunne lukke avviket, evt fremvise dokumentasjon som viser at oppkanten er ivaretatt ved begge dørene.
- Bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at badekaret benyttes videre ved ønske om å benytte badet i dagens tilstand da dette reduserer belastningen på membranen. Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.
- Kjøkken: Benkeplaten har begynt å svulme rett ved siden av kjøkkenvasken, samt at det har oppstått en sprekk i emaljen til benkeplaten. For å utbedre avviket så må benkeplaten skiftes ut. Et skår har gått av hjørnet til benkeplaten ved

platetoppen. Enkelte av frontene trenger en justering/remontering. Det er opplyst i samsvarserklæringen fra 2011 at stikkontakten til platetoppen ble skiftet ut. Dette medfører at det er et krav om komfyrvakt iht oppdaterte krav fra 2010.
Krakeleringer har oppstått i kjøkkenvasken. Utskiftning av vasken er nødvendig for å lukke avviket. Generell slitasje på overflatene må forventes da kjøkkenet er brukt og med tildels høy alder.
- Balkonger, verandaer og lignende: Overflatene til terrassebordene er preget av værslitasje og grønske. Vedlikehold anbefales, med f eks sliping og oljing av terrassebordene.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Eventuelle fordelerstammer tilhørende rør-i-røranlegget over himlingen på badet er ikke synlig. Ukjent om det er etablert noen lekkasjesikring rundt fordelerstammene som sørger for at lekkasjevann ledes til sluk. Dokumentasjon på anlegget generelt foreligger ikke.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret. Det er ikke montert friskluftsventiler i ytterveggene eller i vinduskarmene og dette medfører at det ikke er en passiv lufting av boligen, samt at tilluften ikke vil være tilstrekkelig. Dette medfører at avtrekket på badet og kjøkkenet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og ytterdører: Vinduene på kjøkkenet og på soverommet ved stuen har flere punkterte glassruter og utskiftning må påregnes slik at varmetapet reduseres. Utvendig flassende maling på karmer forekommer. Vinduene fra 1987 har generelt passert forventet levetid og en utskiftning måtte ha blitt påregnet uavhengig av om glassene hadde vært punktert. Prisestimatet inkluderer kun utskiftning av glassene som er punktert. Da flere av glassene er punktert så er det hensiktsmessig å skifte ut hele vinduet. Estimatet inkluderer ikke nye ytterdører eller utskiftning av vinduer som ikke har punkterte glass.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: Det foreligger en samsvarserklæring fra 2011 hvor det har blitt utført oppgraderingen på anlegget og det henvises til denne for utfyllende informasjon om hva som dekkes. Det er ukjent om samsvarserklæringen dekker en oppgradering av hele leiligheten.
Samsvarserklæring for badet foreligger ikke. Oppdragsgiver opplyser at det ikke har blitt utført en kontroll eller et tilsyn av el-anlegget i leiligheten og det anbefales at det utføres en el-kontroll på eget initiativ for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget. Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 32 amp hovedkurs. Hovedkurs og strømmåler er montert i et eget skap i baktrappen. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.
Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget. Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Komfyr/vifte, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Taklampen på pikeværelset, og vegghyllen.
- Skoskap og hyller i gangen.

Dette medfølger ikke:
- Stylingmøbler.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Felles varmtvann, via fjernvarme.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer. Varmekabler på badet. Åpen peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
Forbruket de tre siste årene har vært ca:
I år 2022 ble det brukt totalt 5900 kWh.
I 2023 ble det totalt brukt 4450 kWh.
I 2024 ble det totalt brukt 4700 kWh.

Frem til 1. september i 2025 har jeg brukt kun 2491 kWh. Hva dette utgjør i kroner vet jeg heller ikke annet enn at jeg selv har betalt alt fra 350-750 pr mnd. Min strømleverandør har blitt fusjonert inn i et annet selskap, så jeg ser ikke historiske detaljer i appen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 487,- pr. mnd.

Inkluderer: Fibernett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

- Renter og avdrag: kr 55
- Renter og avdrag: kr 575
- Renter og avdrag: kr 245
- Felleskostnader: kr 4 612

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 795 505,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 182 019,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- AS Vidarsgate 13 består av 23 boligenheter og 3 næringslokaler
- Selskapet har avtale om vaktmester-og renholdstjenester med Bygårdsvaktmesteren
- Selskapet har avtale med GlobalConnect som leverer fibernett
- Det foreligger et flyttegebyr på kr 5 000. Beløpet skal betales av den som erverver aksjer med tilhørende bruksrett for å dekke skader på maling, puss, rekkverk mm. i felles trapperom. Gebyret kreves inn i forbindelse med erverv av aksjene.

Rehabilitering og større vedlikehold
2024:
· Skorsteinene ble brakt i forskriftsmessig stand i hele sine lengder. Defekte feie- og sotluker ble også utbedret. Dette arbeidet ble utført etter pålegg fra Oslo kommune, brann og redning.
· Skrusikringer i kjelleren er erstattet med jordfeilautomater
· Hovedventiler på sentralvarmeanlegget i fyrrommet skiftet
· Fiberbredbånd installert

2023:
· Oppussing av alle oppganger (både for- og baktrappa)
· Utskiftning av alle lamper til led-lamper med bevegelsesensor
· Tapeventiler for fjernevarme i oppgang B
· Utbedring av manglende varmtvann på sentralanlegg (Hafslund Celcio Oslo AS)

2022:
· Nytt brannvarslingssystem (Sfty AS) 2022
· Takreparasjon 2022
· Arbeid med utbedringer etter tilsyn av Brann og redningsetaten 2021
· Montering av ny selvregulerende sirkulasjonspumpe til fjernvarme i 2016

· Reparasjon / utbedring etter sopp og fuktskader i leilighet
· De fleste inngangsdørene til leilighetene ble byttet ut med brannsikre dører 2014 / 2015
· Reparasjon lekkasje tak
· Fasader mot bakgård og gate rehabilitert 2013
· Tilkobling Fjernvarme 2011
· Soilrør skiftet 2004

Innkalling, protokoll, budsjett og regnskap fra årsmøtet 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Styreleder opplyser om følgende pr. 08.10.2025:
Det er ingen pågående prosjekter. Det er ikke planlagt noen nye låneopptak, eller økning i fellesgjeld/felleskostnader.

Det har vært observert sølvkre i aksjelaget. Skadedyrsfirma aksjonerte og gikk gjennom de aller fleste leilighetene i januar 2025. Det er ikke meldt inn nye observasjoner i ettertid.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett til aksjer som skal avhendes eller for øvrig skifter eier.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, 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

Kr 101 199,-pr. 26.09.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11461621 2, Husbanken
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.09.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 26.09.2025: 339 993
Andel av saldo: 13 077
Første termin/første avdrag: 01.09.2005 (siste termin 01.03.2030)

Lånenummer: 94927071740, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.09.2025: 5.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 285
Saldo per 26.09.2025: 2 316 513
Andel av saldo: 88 123
Første termin/første avdrag: 01.07.2024 (siste termin 01.06.2049)

Fellesformue

Kr 12 531,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 527 426,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 100 966,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg i fellesarealene. I tilfelle så skjer, må dette fjernes med det samme.

Aksjeselskapets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3880949

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 542 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Adkomst til leiligheten fra Vidars gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vidars gate 13A har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bislett/Bolteløkka. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent bakeri, Godt brød, RAW, apotek, Kiwi, Coop Extra, Bunnpris, samt andre koselige kaféer og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt fantastiske utvalg av butikker, hyggelige restauranter og barer.

St. Hanshaugen byr på et rikt utvalg av diverse forretninger, koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Arte Pizza, Java, Ansjosen, Gutta på Haugen, Smalhans, St. Lars, Pascal og Kaffebrenneriet.

Kun 15-20 min gangavstand til Grünerløkka, Bogstadveien, Torshov, Majorstuen og sentrum.

Du skal ikke langt for å nyte av populære grøntområder. Friområdet "Idioten" er kun en kort spasertur fra leiligheten, med gode akemuligheter vinterstid og piknik på sene sommerkvelder. Stensparken er også et godt alternativ. St. Hanshaugen er et populært møtested med parkservering og god atmosfære.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med bl.a SATS (Bislett), Bislet bad, Sats (Fagerborg) og Bislett stadion. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten" og parken på St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I tillegg er Marka i nord og Oslofjorden i sør enkelt tilgjengelig med direkte kollektivt.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til trikk nr 17 og 18, samt 21- og 37-bussen, som enkelt og raskt tar deg til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Sagene, Nydalen, St. Hanshaugen, Solli plass, Aker Brygge, Blindern, Ullevål Sykehus og Rikshospitalet.

For studenter ligger høyskolesenteret på Bislett i kort gangavstand fra leiligheten. Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum og på Blindern, samt Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 22.03.1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- 8 balkonger mot bakgård fra 2. til 5. etg, 2015
- 2 balkonger mot gate, 2015
- 4 balkonger mot gate fra 2. til 5. etg, 2015
- Rehabilitering av skorstein, 2024

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av dagens leiligheten og mer eller mindre dagens bruk av arealet. Tidligere separat WC og bad har blitt slått sammen til dagens bad. Enkelte innvendige vegger har blitt flyttet på og endret.

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 bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i nærheten:
Saksnr: 202207037
Saken gjelder Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

Pågående byggesaker i nærheten:
Sofies gate 88 A-B - bekymringsmelding om støttemur som kan ramle ut
Saksnummer: 202509562

Sofies gate 86 - forespørsel om mulig ulovlige boenheter
Saksnummer: 202506573

Ullevålsveien 73 - oppføring av carport og sportsboder
Saksnummer: 202511600

Vidars gate 9 A - Bruksendring fra kjeller til oppholdsrom
Saksnummer: 202017734

Ullevålsveien 69 B - Bruksendring av bod på loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202461673

Thereses gate 8 B - Oppføring av to takarker med en glugge imellom, innbygging av innfelt takterrasse, takoppbygg med terrasse over
Saksnummer: 202316569

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/457:
25.10.1898 - Dokumentnr: 903282 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

18.12.1953 - Dokumentnr: 309919 - Best. om vann/kloakkledn.

24.05.1966 - Dokumentnr: 309106 - Bruksrett
Rettighetshaver: Sivilforsvaret

25.10.1898 - Dokumentnr: 900550 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:282

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Beregnet eiendomsskatt for 2025 er kr 769,-.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,11% av salgssum – estimert til kr. 82 140,-
1 offentlig visningsrunde + privatvisninger inkl. i provisjon (OK fra daglig leder) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave + Nordvik ekstra small kr. 25 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Inkl. i provisjonen (OK fra daglig leder) kr. 0,-

Utlegg:
Foto - Kostpris, pris kan variere noe kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører - Kostpris til forretningsfører, pris kan variere noe kr. 4 242,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Pantesperre m/urådighet aksje - Kostpris til forretningsfører kr. 3 708,-
Tilstandsrapport - Faktureres selger direkte kr. 10 000,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-

Samlet skal selger betale kr. 139 248,- 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 19. oktober 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

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).

Vedlegg

Vidars gate 13A

Vidars gate 13A

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 225 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	**6 min** 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	**15 min** 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	**17 min** 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**7 min** 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**12 min** 0.9 km
Heltberg Bislett	**11 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**12 min** 0.9 km

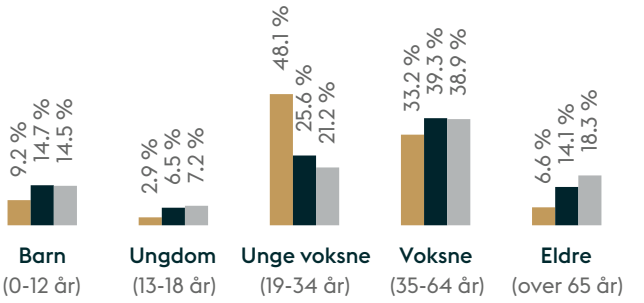
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	**2 min** 0.2 km
Stensgata Linje 19N	**3 min** 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**21 min** 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**26 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.3 km

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	**7 min** 0.5 km
Amigos Vestre Aker barnehage (... 16 barn	**7 min** 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	**9 min** 0.6 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 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Idioten balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
EVO Adamstuen	2 min
The Work Out	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Vidars gate 13A
0452 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 08/10/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 457
Hjemmelshaver:	Vidarsg 13 AS v/Heidi Magnussen Brandt
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1931
Tomt:	542 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Heidi Magnussen Brandt
Befaringsdato:	06.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Skjermet bakgård med generell beplantning.
Kort gangavstand til Bislett Stadion, Stensparken og nærliggende kollektivtransport(trikk/buss).

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong.
Fasaden er pusset og malt. Vinduer med 2-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater fremstår jevnt over som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Overflatene ble malt opp i 2024 og har ingen særlige bemerkninger utover normal slitasje. Gulvet i stuen og spisestuen må forventes å være originale og med tilhørende elde/slitasje.
Badet ble rehabilitert i 2004 i regi av aksjelaget. Bemerkninger gis blant annet vedrørende fallforholdet og enkelte skader.
IKEA-kjøkken med jevnt over normal slitasje. Benkeplaten ved siden av kjøkkenvasken har fått svellinger etter en fuktbelastning.
Flere av glassrutene har punktert og utskiftning er nødvendig for å redusere varmetapet som oppstår.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,57 m.
Port-telefon.
Stoppekranene er montert på badet og på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Felles varmtvann, via fjernvarme.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Åpen peis i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og fremviste dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Panel. Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge oppdragsgiver:
2004: Våtrommene og soilrørene i aksjelaget ble rehabilitert.
2009: Balkonger mot bakgården, samt balkongdør.
2011: Radiatorene ble skiftet ut.
2011: Kjøkkeninnredning.
2011: Overflatene i leiligheten ble oppgradert med malte overflater og nytt gulv(eks stue, spisestue).
2024: Piperehabilitering.
2024: Leilighetens overflater ble malt opp.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	1	0	0	0	0
3. Etasje	72	0	0	3	72	0
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, spisestue, bad, gang, kjøkken og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med HO302: 2,2 kvm gulvareal. Deler av arealet har en takhøyde på ca 1,88m og er ikke medtatt.
Loftbod, merket med nr 19: 7,5 kvm gulvareal. Loftboden har lav takhøyde og arealet er ikke målbart. Arealet er dermed ikke medtatt som BRA-e i arealoppstillingen ovenfor.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
- Stue/spisestue: 15 mm internt.
- Kjøkken/soverom: 10 mm internt. Merkbar skjevhet i døråpningen mellom kjøkkenet og gangen.
- Soverom: 12 mm internt.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.
Det trapper mellom enkelte av rommene og dette medfører at det totale avviket sådan er høyere hvis alt skal ligge på et plan.
Stedvis knirk i gulvet forekommer og må forventes da det er påvist avvik i etasjeskilleren, samt at gulvene er av heltre. Dette medfører at gulvet vil naturlig bevege seg etter luftfuktigheten og temperaturen i leiligheten.
TG 2 settes da målte avvik i stue/spisestue overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600.
Utbedring medfører at gulvet må avrettes med f eks avrettingsmasse.

———

Åpen peis i spisestuen. Tilstrekkelig avstand til brennbart.
Pipeløpet vender inn mot tilstøtende soverom og mot naboleiligheten. Overflatene til pipeløpet internt i leiligheten er synlig. Merk at disse ikke må tildekkes med plateprodukter, som f eks gips.
Piperehabilitering ble utført i 2024.
TG 1 settes basert på synlige forhold i leiligheten. Funksjon og pipeløpets tilstand er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Heidi Magnussen Brandt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

08/10/2025

Ole Herman Krefting

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2004 med flislagte vegger og slett himling.
Flisen på ytterhjørnet ved vaskemaskinen har fått en slagskade og er knust i forkant.
Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Svellinger har oppstått i servantskapet, dette kan tyde på at luftfuktigheten på badet har vært høy over en lengre periode, dvs at avtrekket ikke er tilstrekkelig.
Servanten har krakeleringer i hele overflaten.

Naturlig avtrekk uten tilstrekkelig avtrekk ved papirtest. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladene er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Baderomsdøren er plassert svært tett mot badekaret og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekker eller bom i flis.
Enkelte hakk i flisene ble observert.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:100, men mellom sluket og døren til soverommet er gulvet tilnærmet flatt. Risiko for vannsamlinger og at vannet ikke ledes til sluket.
Området under badekaret ble ikke besiktiget.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran foran dørene ble målt til ca 10 mm mot gangen og ca 2 mm mot soveromsdøren. Synlig membranoppkant mellom feielisten og dørterskelen til soveromsdøren, men ingen synlig membranoppkant mot gangen.
Det legges til grunn at kravet til en høydedifferanse på 25 mm mellom slukrist og overkant membran ved dørterskelen ikke er ivaretatt da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2004 med tilhørende vannlås.
Det ble ikke observert en membran i sluket da denne er tildekket av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Aksjelaget var ansvarlige for rehabiliteringen av våtrommene i 2004 og skal dermed ha mottatt dokumentasjon på utførelse.

Hulltagning ble ikke utført da relevante tilstøtende vegger er av mur, samt vender mot en nabo/fellesareal.
Fuktsøk avdekket ikke unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken fra 2011/12.
Laminerte benkeplater, plateslått backsplash og profilerte fronter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør.
Ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir montert ved videre bruk.

Merknader: Benkeplaten har begynt å svulme rett ved siden av kjøkkenvasken, samt at det har oppstått en sprekk i emaljen til benkeplaten. Et skår har gått av hjørnet til benkeplaten ved platetoppen.
Enkelte av frontene trenger en justering/remontering.
Generell slitasje på overflatene må forventes da kjøkkenet er brukt og med tildels høy alder.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflatene i leiligheten ble malt opp i 2024 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Mindre riss og sprekkdannelser ble observert, men ingen unormal bruksslitasje sådan.
Overfladisk slitasje på gulvet må forventes. Subbemerker i gulvet foran baderomsdøren har oppstått, justering av karmen til baderomsdøren anbefales.

Innvendig dør mot soverommet ved stuen subber mot tilstøtende dørblad og karmen kan trenge en justering.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2-lags glass fra 1987.
Glassene på soverommet ved stuen og på kjøkkenet har punktert. Synlig rennemerker i mellom glassene ble observert på befaringsdatoen.

Balkongdør med 2-lags glass, men ingen synlig produksjonsdato. Antatt at døren er fra 2009 da balkongen ble montert i dette året. Dørhåndtaket er litt løst og bør etterstrammes.
Nyere inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Nyere bakdør med EI-30/35db brann-og lydklassifisering.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra soverommet ved kjøkkenet.
Rekkverket ble målt til 101 cm og har en tilstrekkelig utforming iht krav.
Balkongen består av en ettermontert stålkonstruksjon og er kledd med impregnerte terrassebord.
Grønske og værslitasje forekommer på overflatene. Vedlikehold anbefales.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør, plastrør og synlige forkrommede kobberrør. Disse ble skiftet ut i forbindelse med rørrehabiliteringen og rehabiliteringen av badet som ble utført av aksjelaget i 2004.
Stoppekranene er montert på kjøkkenet og på badet. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Eventuelle fordelerstammer/koblingspunkter som er tilhører rør-i-røranlegget som ligger over himlingen på badet er ikke synlig/tilgjengelig.

Avløpene består av MA-rør(støpejern) og ble skiftet ut i 2004. Rørene er i hovedsak skjult i rørgater og ble kun delvis observert på badet.
Det ble ikke påvist tegn til treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Varmtvann via fjernvarme.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i leiligheten baseres på en naturlig oppdrift og det er montert ventiler på badet og på kjøkkenet.
Det er ikke montert friskluftsventiler i ytterveggene eller i vinduskarmene og dette medfører at det ikke er en passiv lufting av boligen, samt at tilluften ikke vil være tilstrekkelig. Manglende tilluft gjør at avtrekket på badet og kjøkkenet blir redusert.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det foreligger en samsvarserklæring fra 2011 hvor det har blitt utført oppgraderingen på anlegget og det henvises til denne for utfyllende informasjon om hva som dekkes.
Det er ukjent om samsvarserklæringen dekker en oppgradering av hele leiligheten. Samsvarserklæring for badet foreligger ikke.
Oppdragsgiver opplyser at det ikke har blitt utført en kontroll eller et tilsyn av el-anlegget i leiligheten og det anbefales at det utføres en el-kontroll på eget initiativ for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 32 amp hovedkurs. Hovedkurs og strømmåler er montert i et eget skap i baktrappen.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger hos www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av dagens leiligheten og mer eller mindre dagens bruk av arealet.
Tidligere separat WC og bad har blitt slått sammen til dagens bad.
Enkelte innvendige vegger har blitt flyttet på og endret.

Det ble fremvist en perm med generelle kvitteringer og fakturaer for utførte arbeider i boligen. Samsvarserklæring for endringer på el-anlegget fra 2011 ble fremvist.

Inngangsdøren til leiligheten slår ut i trappeløpet. Dette medfører at dørbladet vil blokkere for beboere fra etasjen over ved f eks branntilløp.
Dette kan medføre at det forekommer et krav om å snu inngangsdøren slik at dørbladet heller slår inn i leiligheten, slik det gjør i øvrige leiligheter. Dette kan medføre kostnader for ny branndør og demontering/montering.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladene er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Flisen på ytterhjørnet ved vaskemaskinen har fått en slagskade og er knust i forkant.
Svellinger har oppstått i servantskapet, dette kan tyde på at luftfuktigheten på badet har vært høy over en lengre periode, dvs at avtrekket ikke er tilstrekkelig.
Servanten har krakeleringer i hele overflaten.

Baderomsdøren er plassert svært tett mot badekaret og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:100, men mellom sluket og døren til soverommet er gulvet tilnærmet flatt.
Risiko for vannsamlinger og at vannet ikke ledes til sluket.
Fallforholdet iht TEK-97(datidens krav) skal være 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket. Idag er fallet 1:100 og stedvis tilnærmet flatt innenfor den omkretsen.
Fallforholdet må økes til 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket for at avviket kan lukkes.
Videre bruk av et badekar anbefales. Hvis det er ønskelig å dusje direkte på gulvet så må det påregnes at badet må rehabiliteres.

Det legges til grunn at kravet til en høydedifferanse på 25 mm mellom slukrist og overkant membran ved døren mot gangen ikke er ivaretatt. Differansen må økes til 25 mm for å kunne lukke avviket, evt fremvise dokumentasjon som viser at oppkanten er ivaretatt ved begge dørene.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at badekaret benyttes videre ved ønske om å benytte badet i dagens tilstand da dette reduserer belastningen på membranen.

Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Benkeplaten har begynt å svulme rett ved siden av kjøkkenvasken, samt at det har oppstått en sprekk i emaljen til benkeplaten. For å utbedre avviket så må benkeplaten skiftes ut.
Et skår har gått av hjørnet til benkeplaten ved platetoppen.
Enkelte av frontene trenger en justering/remontering.
Det er opplyst i samsvarserklæringen fra 2011 at stikkontakten til platetoppen ble skiftet ut. Dette medfører at det er et krav om komfyrvakt iht oppdaterte krav fra 2010.
Krakeleringer har oppstått i kjøkkenvasken. Utskiftning av vasken er nødvendig for å lukke avviket.
Generell slitasje på overflatene må forventes da kjøkkenet er brukt og med tildels høy alder.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overflatene til terrassebordene er preget av værslitasje og grønske. Vedlikehold anbefales, med f eks sliping og oljing av terrassebordene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Eventuelle fordelerstammer tilhørende rør-i-røranlegget over himlingen på badet er ikke synlig. Ukjent om det er etablert noen lekkasjesikring rundt fordelerstammene som sørger for at lekkasjevann ledes til sluk.
Dokumentasjon på anlegget generelt foreligger ikke.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Det er ikke montert friskluftsventiler i ytterveggene eller i vinduskarmene og dette medfører at det ikke er en passiv lufting av boligen, samt at tilluften ikke vil være tilstrekkelig. Dette medfører at avtrekket på badet og kjøkkenet blir redusert.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene på kjøkkenet og på soverommet ved stuen har flere punkterte glassruter og utskiftning må påregnes slik at varmetapet reduseres. Utvendig flassende maling på karmer forekommer.
Vinduene fra 1987 har generelt passert forventet levetid og en utskiftning måtte ha blitt påregnet uavhengig av om glassene hadde vært punktert.
Prisestimatet inkluderer kun utskiftning av glassene som er punktert. Da flere av glassene er punktert så er det hensiktsmessig å skifte ut hele vinduet.
Estimatet inkluderer ikke nye ytterdører eller utskiftning av vinduer som ikke har punkterte glass.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brandt, Heidi Magnussen	9578-5990-4-3132871	2025-10-07 12:50:38

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
7. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0043/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vidars gate 13A, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Heidi Magnussen Brandt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 1991

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: 3880949-1.1
Forsikret i: Protector

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: Jeg husker ikke navn på firma. Det ble gjort sammen med en større våtromsrehabilitering i gårdens regi ifm overgang til fjernvarme i 2004.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg husker ikke navn på firma. Det ble gjort sammen med en større våtromsrehabilitering i gårdens regi ifm overgang til fjernvarme i 2004.

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

Eventuell kommentar: Det kan kanskje innhentes via styret?

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: Jeg har ikke detaljene, men det ble gjort noen takarbeider i 2025 i gårdens regi. Gårdens pipeløp ble også utbedret i 2025. Info kan sikkert fåes via styret?

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: Elektro-Sivert Installasjon AS, 29.11.2011: Vedlikehold av anlegget, inkl. ny kurs for oppvaskmaskin og skiftet eksisterende kurssikringer i sikringsskap. Pluss montert div nye støpsler m.m. Elektro-Sivert Installasjon AS 3. mai 2023: mindre reparasjon av lys på bad

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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: Våtromsrehabilitering i gårdens regi i 2004 ifm overgang til fjernvarme.

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.?
Nei

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

Eventuell kommentar: Offentlig.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: Det ble bygget balkonger mot bakgården i 2009. Alt skjedde i gårdens regi og oppdraget ble utført av Balkongteam AS.

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Fyringsforbud i januar 2023, hvoretter utbedring av pipeløpene ble ferdigstilt i juni 2024. Fyringsforbudet ble da opphevet.

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: Tilstansvurdering av takstmann 6. oktober 2025, rapport foreligger ikke p.t.

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?
Nei

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: 29-0043/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Brandt, Heidi Magnussen	**2025-10-07**

Identifikasjon

bankID Brandt, Heidi Magnussen

Signicat

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.10.2024
	202455875 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse: VIDARS GATE 13A
Tiltakshaver: AS VIDARSGATE 13
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/457
Søker: SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vidars gate 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 4 skorsteiner, mottatt 12.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202455875			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AS VIDARSGATE 13, C/O Oslo og Omegn Boligforvaltning, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 10.04.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201100418-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Toini Valen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 13	Eiendom:	217/457/0/0
Tiltakshaver:	Petter Yran	Adresse:	Thomas Heftyes gate 31, 0264 OSLO
Søker:	Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 13

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201100418			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	E-3	19.12.2010	1/11
Fasade mot Vidars gate	E-4	19.12.2010	1/12
Situasjonsplan	F-1	19.12.2010	11/10

Pålegget om ferdigstillelse av 01.06.2011 er med dette oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.04.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Petter Yran, Thomas Heftyes gate 31, 0264 OSLO, petter@ysa.no

Stine Kathrin Tønsaker, Vidars gate 13 A, 0452 OSLO, skt@legeforeningen.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN
ARCHITECTS AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 09.03.2015

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201400594-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Annelise Christiansen Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 13A	Eiendom:	217/457/0/0
Tiltakshaver:	Stine Kathrin Tønsaker	Adresse:	Vidars gate 13 A, 0452 OSLO
Søker:	PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN ARCHITECTS AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 13 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201400594

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	06.11.2013	1/16
Plan	E-4	06.11.2013	1/18
Fasade	E-2	06.11.2013	1/19

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2015 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201100426-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Dato: 27.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 13	Eiendom:	217/457/0/0
Tiltakshaver:	Petter Yran	Adresse:	Thomas Heftyes gate 31, 0264 OSLO
Søker:	Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VIDARS GATE 13

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2015 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Petter Yran, Thomas Heftyes gate 31, 0264 OSLO, petter@ysa.no

Vidarsgt. 13

J.nr. 759/1929

våningshūs

Anmeldt 9 Tegninger

Nr 759 1929

1

Expeditions-Dokument

angaaende våningshūs

paa Matr.-No. 13 Vidarsgate

Indlevert 27 mai 1929 Attestert

Ferdig attestert 22.3.1934

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 28de mai 1929.

A. Kielland

Opm.sjefen jr. nr. 484
Mott: 29. MAJ 1929

Intet å bemerke
Oslo 29/5 29

747

747/29

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

2

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN INN. 1973 5- JUN 1929 FORLEGGERAVS.

Oversendes hr vannverkschefen.

Reguleringslinjene mot Vidars gate og Brageveien, der er regulert henholdsvis med 15.7m og 12.5 m bredde, er inntegnet med rödt på blad 1. Gatenes regulerte höideforhold er inntegnet med blått. Vidars gate felder sydover efter mittlinjen med 1:18.73 fra kote 62.5 i Brageveiens sydside. Brageveien stiger östover efter mittlinjen med 1:18 fra kote 62.7 i Vidars gates östside. Innerkant fortåg skal for Vidars gate ligge inntil 12 cm og for Brageveien inntil 10 cm höiere enn gatemidt.

Oslo reguleringsvesen 3 juni 1929.

O.Pedersen

J. nr. 1973/1929. Matr. nr. 13 Vidars gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningsschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes på betingelse av at gulvet i centralopvarmningsrummet støpes vanntett til en høide av 30.cm. over drensledningene ved bygningens begge yttervegger på dette sted.- Ved approbasjonen av kjellergulvets beliggenhet har jeg gått ut fra at den i snittet anførte høide på + 1.8o er den rigtige, og at den i planen anførte høide + 1.9o er feilagtig.

Med hensyn til bygningens arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at der langs skilleveggen mellem de 2 kjellergulvhøider må anbringes en drensledning som herfra vist med rød blyant. Denne drensledning må anbringes i reglementert dybde under laveste kjellergulv.

Anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 8. juni 1929

759/1929

Pkt 10 Inberettets bestemmelse
+ 11 Brandvesenets bemerkninger

J. Marstrand

Knut Aasker

3

759/1929

N. d. til innstilling.

Oslo 17/6.29

O.Magnæs.

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.

Der må ordnes med gatekasseforholdet spørsmålet ved meddelelse fra rådmannen for 4te avd.

Der tilkrenges tilsvarende § 74 for etasje antal (5 etasj.)

§ 71 2 for gesimshøiden der er over henhv. 12.50 m og 15. m, naboens h. mot brageveien er oppgitt til 17.60 m.

Der tilkrenges byggningsrådets tilsvarende § 75/76 2 for gårdspl. mindste utstrekning.

§ 95 2 for inntjenelsegangens b. og h. henholdsvis 2.35 m og 2.20 m.

Videre bemerker:

Fasadene må godkjennes.

Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.

Der må redegjøres for forholdene kanalrettsjanus.

Sanitæranl. må særskilt anm. til kloakkvesenet.

Centralvarmeanl. må tilleggsanm.

Sidevegger må utføres som påkrevet i § 82 2.

Egenkindig ansvarsrett. må fremsendes.

Godkjennelse kan ikke meddeles før:

De under A, B, C og D nævnte tilsvarende er erhvervet.

De under pkt. 1, 2, 3 og 5 nævnte forhold er i orden.

Gatekasseforholdet spørsm. er i orden.

Oslo 18/6-29 for inspektøren

H. M. Fagle.

Kloakkvesenets vilkår må innsees

4

Ad: matr.nr. 13 Vidars gate.

J.nr. 759/29.

Oversendes Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra bygningslovens

a) § 74 1 for etasjeantallet (5 etasjer)

b) § 71 2 for gesimshøiden der mot Bragevelen er 15,00 (12,50) og mot Vidars gate 15,60 (15,00).

c) § 75/76 2 for gårdsplassens minste utstrekning 6,00 m. (8,00).

Helserådet og brandchefen har anbefalt ansøkningen på visse betingelser.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens § 74 1 anbefales på de av brandchefen og helserådet nevnte betingelser.

Undtagelse fra bygningslovens §§ 75/76 2 og 71 2 tilstedes (71 4)

Fasadene godkjennes når taksluttene gis samme vinkel som taboenes taker.

Oslo, den 25. juni 1929.

A. Skielland

759/1929

Bl 12-14 fasader
✓ 15 andre av påtegninger
16 Rådm 2 bud til arb. tilsies påbyg
Mc 3.

26/6-29

Bygningsrådet har i møte 26. ds. besluttet som innstillet:

Videre bemerkes:

I. Reguleringschefens påtegning.

II. Vann- og kloakkvesenets påtegning.

III. Helserådets påtegning.

IV. Brandchefens betingelser.

V. Bygningsinspektørens pkt. A,2,3,4,5,6,7,8 a,b og c.

Oslo, den 28. juni 1929.

mendell 29/6-29

A. Skielland

Ekm.

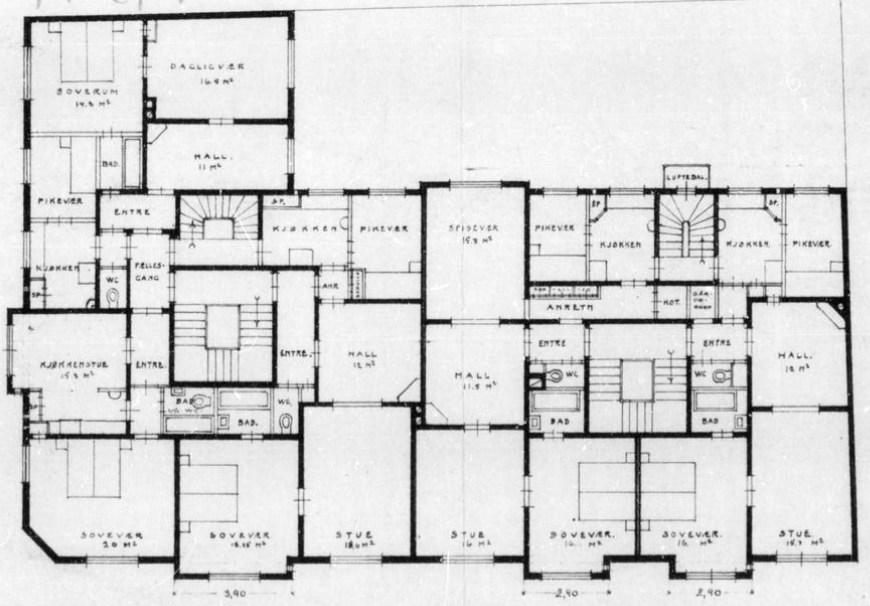
✓ Bl 17. Ansøker om anv. rett
18 Skr fra rådm 2 arg påtegnet.
19-2. dupl dep.

VIDARS · GT · Nº 13.
MÅLESTOK · 1:100.

BLÅD · Nº 3.

9/9 29 Pl 21

NEGFOTOGRAFERT - 19 X



JERNBETON
LETTVEGGER

PLAN · AV · II · III · IV · V · VI ETAGE.
MS · IKKE · KARNAPPER · I · V TE ETG.

· H · JÜRGENSEN · OSLO · MAI · 1929.

VIDARS · GT · Nº 13 B
ATELERINNREDNING
PLAN · I · MÅLESTOK · 1:50.

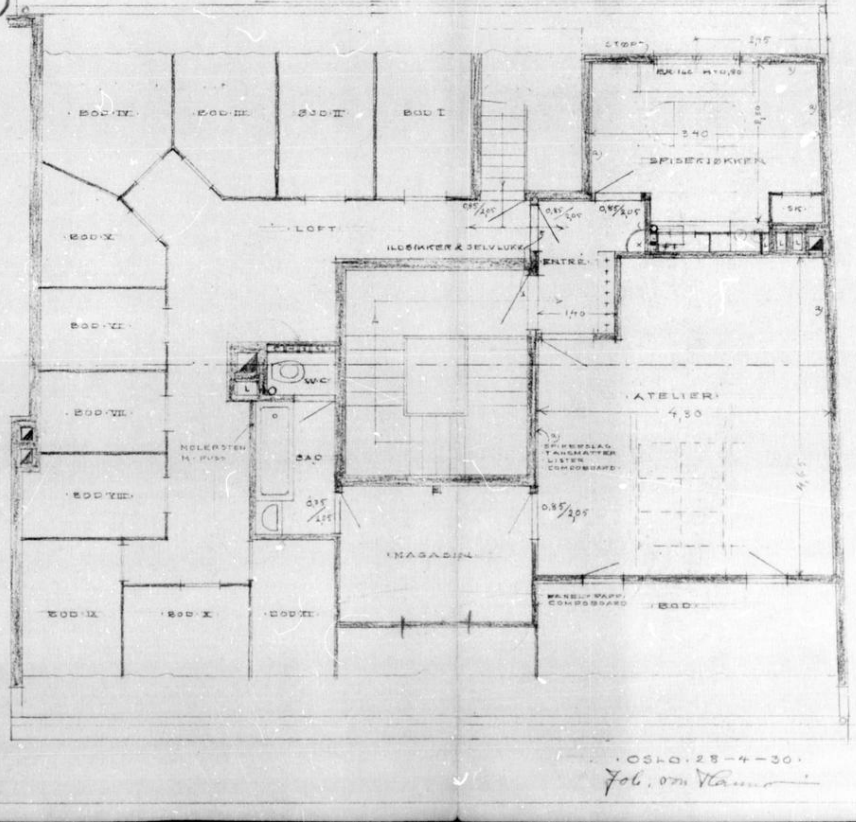
BL. Nº 22

759/29

Bl. 50

30/4-30

NEGFOTOGRAFERT - 19 X



· OSLO · 28 - 4 - 30 ·
Tob. om Klæver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO

Dato: 28 MAI 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200405609-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 13B	Eiendom:	217/457/0/0
Tiltakshaver:	Vidars gate 13 AS v/Adv.Ketil Brønner	Adresse:	Fr.Nansens plass 7, 0123 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e

Søknaden omfatter rehabilitering av 24 våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 28.05.04, vedlagt søknad om ansvarsrett for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av 24 våtrom.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av S-2255 med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 28 07 77.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent 21.05.04.

Ansvar:
Ansvarlig foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Byggeplassmappe:
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Dag Haraldsen
saksbehandler

Nina Ullestad
sidemannskontrollør

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjent avfallsplan
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Harry Martinsen AS
Hammerstadgata 5
0363 OSLO

KOPI

Dato: 03 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200405609-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VIDARS GATE 13B	Eiendom:	217/457
Tiltakshaver:	Vidars gate 13 AS v/Adv.Ketil Brønner	Adresse:	Fr.Nansens plass 7, 0123 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadgata 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 28.05.2004.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0043/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vidars gate 13A 0452 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 457 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no