

Ole Vigs gate 21B



Velkommen til

Ole Vigs gate 21B



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Majorstuen/ Valkyrien

Lys og lekker 4-roms selveier sentralt på Majorstuen. Vinduer fra 2025. Bad og kjøkken 2021. Vv/fyring inkludert. Peis

Prisantydning	7 600 000,-
Fellesgjeld	28 884,-
Omkostninger	192 050,-
Totalpris	7 820 934,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 598,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Ida Basilier
Telefon	412 27 415
E-post	i.basilier@nordvikbolig.no




DALI
BOKA
LE NEZ DU VIN



Kort fortalt

Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Ole Vigs gate 21B. Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen rett v/Valkyrien senteret. Det er en gjennomgående og strøken standard med 3 soverom inn mot rolig og idyllisk bakhage. Leiligheten ble oppgradert i 2021 med oppusset bad og kjøkken. På kjøkkenet er det peisovn som varmer godt på kalde vinterdager. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. De store vindusflatene som slipper inn godt med naturlig lys er nye i 2025.

- Høydepunkter:
- Peisovn
- Vinduer fra 2025
- Varmtvann og fyring inkludert
- Ny parkett i stue/kjøkken 2026
- Bad og kjøkken oppusset i 2021
- Flott beliggenhet rett ved Valkyrien senteret

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

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

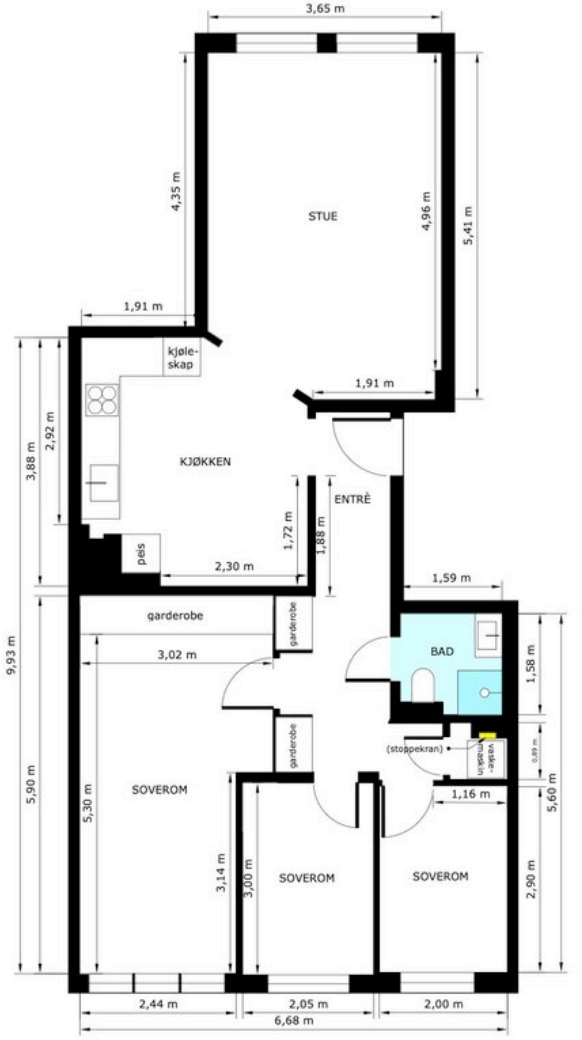
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Iht selger følger det også en bod på 3 kvm på loft (ikke målbart)
Total BRA: 3 kvm.

OLE VIGS GATE 21B
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.





























Informasjon

Ole Vigs gate 21B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0459/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 267, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tarik Moussaid
Marianne Francoise Monin

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
28 884,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 628 884,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
190 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
205 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 820 934,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 833 934,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
1

Antall soverom
3

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

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 75 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 75 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Iht selger følger det også en bod på 3 kvm på loft (ikke målbart)
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

1. etasje: Kjøkken, 3 soverom, stue, bad, entre.
Takhøyden er målt til 251 cm i stuen.

Standard

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Peis.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, servant, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
KJØKKEN
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

AVLØPSRØR
Oppsummering: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullstendig siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

VANNLEDNINGER
Oppsummering: Stoppekran plassert bak innspeksjonsluke i vegg mot badet. Ingen skader eller lekkasjer registrert på befaringsdagen.

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i bakvegg, og i fordelerskapet i himling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere lekkasjesikring til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring på eksisterende bad. F.eks ved å installere magnetventil på hovedkran, og føler/sensor på de stedene hvor lekkasje ikke kan ledes til sluk.

VANNBÅREN VARME
Oppsummering: Tg2 settes pga alder på radiatorovnene på 2 av soverommene og i stuen. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
VARMESENTRAL
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

VARMTVANNSBEREDER
Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

Det er 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

2021 Bad rehabilitert og kjøkken flyttet.
2024 El-tilsyn utført.
2025 Byttet ut alle vinduer og installert mørke gardiner

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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: Full oppussing av badet i oktober 2021. Rørlegger teknikk

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2021 - lagt ny sveisemembran på gulv. Membran-teknikk AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2021 Rørlegger teknikk

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: Mellom januar 2021 og oktober 2021 - Proff elektriker AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 21.02.2024

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: Pumpeløsning i ny kjøkken og vaskebod til oppvaskmaskin i Januar 2021 Oppussing
av badet i Oktober 2021

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i stueveggen på grunn av en vannlekkasje i høsten 2025. Vannlekkasjen er reparert og veggen og parkett ble
pusset opp i regi av forsikringen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi fikk en vannlekkasje i høsten 2025 pga av rørbrudd i 2. etasjen. Lekkasjen er reparert.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2025.

Innbo og løsøre
Alle hvitvarer medfølger med unntak av vaskemaskin i bod.
Følgende løsøre følger ikke med ved handelen:
Taklamper på kjøkkenet og hovedsoverom følger ikke med kjøpet.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Leieforhold skal meddeles skriftlig til styret ved registrering i Bonabo med minst 14
(fjorten) dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme fra radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 100 kWh - ca. kr. 8 000,- i årlige strømutgifter. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 598,- pr. mnd.
Inkluderer: Global connect (fiber) grunnpakke, kommunale avgifter, renhold fellesareal, vaktmestertjeneste, generelle driftskostnader, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel.

Herav:
Avdrag felleslån kr. 65,-
Felleskostnader kr. 5 101,-
Renter felleslån kr. 168,-
Tilleggsytelser: Dugnadstillegg kr. 50,-
Internett kr. 214,-

Eiendomsskatt

Kr 1 984,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 980 158,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 920 633,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ole Vigs gate 21, orgnr. 982235103

Om sameiet

Sameiet består av 31 eierseksjoner.

Styrets arbeid 2024:
Styret benytter prosjektstyringsverktøyet Asana med offentlig publisering av relevante
saker. Link til oversikten er publisert på sameiets nettsider: www.ovg21.no

Oppsummering av styrets arbeid i perioden:
Utførte oppgaver:
PÅLEGG OM INSTALLASJON AV TEMPERATUR-REGULATOR
En betydelig kostnad for sameiet er oppvarming. Etter undersøkelse utført ble det avdekket at de fleste ikke hadde temperatur- (termostat-) regulator på sine radiatorer. Som et ledd i å redusere kostnader ved oppvarming besluttet styret å pålegge sameiere å installere nødvendig utstyr for å temperaturregulere radiatorer. Styret inngikk avtale med en rørlegger (på anbud) som stod for bestilling og koordinering slik at kostnaden for den enkelte ble så lav som mulig. Hver eier betalte selv for den jobben som ble utført og den / de termostater de

ønsket montert. Samtlige enheter og sameiets felles anlegg har nå regulator på sine radiatorer. Det er forventet at fyringskostnadene for sameiet vil reduseres med opp til 25%.

UTBEDRING TAK
Bagkrunnen for arbeidet var en inspeksjon av taket som avdekket flere mangler, inkludert manglende snøfangere, slitasje på takplater og behov for reparasjoner på piper og trapperom overlys. Det ble anbefalt tiltak som høytrykksvask, maling og utskifting av enkelte komponenter for å sikre takets funksjonalitet og forlenge dets levetid.

Utførte tiltak - Tiltakene ble utført av Perun AS som iht. pristilbud inkluderte montering av snøfangere på deler av taket, høytrykksvaks og maling av takplater samt reparasjoner på piper og trapperom overlys. Det ble også utført utskiftning av en kloakkventilasjonshette og forbedringer på tetningslisten i trapperommets overlys.

Resultat - De gjennomførte tiltakene har bidratt til å utbedre de avdekkede manglende og forbedre takets tilstand både funksjonelt og estestisk. Arbeidet har sikret at taket vil kunne motstå værpåkjenninger og opprettholde sin funksjon i lang tid fremover. Det er til å anse at takets levetid er forlenget med 15-20 år. Vi har 5 års garanti på utført arbeid. Det er anbefalt at det utføres årlige takkontroller for å ivareta takets funksjon og tilstand.

LEKKASJE I STIKKLEDNING FOR VANN
Det ble avdekket lekkasje i vårt kobberrør, og vi mottok varsel om pålegg om utbedring fra kommunen. Arbeidet ble utbedret av Rørportalen AS, både vann og avløp ble oppgradert.

OPPGRADERING TIL FIBER (kostnadsfritt) fra Global Connect
Løsningen vil innebære frihet til å velge indeviduelle tjenester per enhet. Økt kapasitet utover basis internett evt TV-løsninger bestilles og betales av den enkelte, slik at friheten og behovsdekning øker samtidig som kostnadene for sameiet reduseres. Ifbm lekkasje i stikkledning for vann ble det utført graving, og dette reduserte ytterligere kostnadene for etablering av fiber og ledet til at Global Connect tilbød sameiet og den enkelte beboer enda lavere priser. Internett-tilbudet er bedre og rimeligere enn tidligere. Det samme gjelder TV-tilbudet via RiskTV, Telia og Alente. Ettersom tjenestene er bedre (raskere og rimeligere), løpende kostnader for sameiet reduseres, og løsningen representerer en kostnadsfri infrastrukturforbedring (Fiber vs Coax, som øker verdien på hver enkel enhet i sameiet) anses løsningen som økonomisk gunstig og hensiktsmessig for sameiet.

LÅN TIL SAMEIET
På grunn av høye kostnader i forbindelse med både utføring av arbeid på tak og lekkasje i stikkledning, var det nødvendig å ta opp lån i sameiet. Det ble innhentet tilbud om lån fra flere aktører, og det beste tilbudet ble valgt.

SØPPELHÅNDTERING
Det er utarbeidet forslag om søppelhåndtering på gateplan, men bymiljøetaten har avslått søknaden. Det er utført betydelig arbeid med løsningsforslaget samt avdekket godkjenning / praksis til andre sameier i nabolaget. Videre arbeid vil kreve evt. juridisk bistand om sameiet ønsker å jobbevidere med løsning på kommunalt areal.

- Oppdatering av husordensregler.
- Oppdatering av vedtekter.

- Utredning av muligheter for heis - konklusjon: ikke aktuelt.
- Alle eiere og beboere inn i Bonabo.
- Etablering av sameiets egen nettside: www.ovg21.no.
- Etablering av prosjektstyring for styret.
- Evaluering av vaktmestertjenesten - Avtalen med ISS ble vurdert og nedskalert. Resulterte i lavere kostnader.
- Evaluering og bytte av leverandør for vask av matter. Resulterte i lavere kostnader.
- Utskiftning av postkasser.

Besluttede oppgaver som ikke er ferdig gjennomført, men videreføres:
- Reparasjon av varmekabler til takrennene (viktig for å unngå istapper).
- Etablering av ny søppelhåndtering.
- Beslutning om maling av trappeoppgang jf tidligere vedtak skal det etableres elektronisk nøkkelløsning i gården. Det er ønske om løsning som også inkluderer evt kodelås for barn og andre som ikke har mobil.

Foreslåtte oppgaver til videre vurdering:
- Nytt sikringsskap.
- Utbedring av ventilasjon.
- Opprydning i bodene.
- Beskjæring av trær.
- Prosjekt Majortuens Oase - utbedring av bakgården.

Fra styreleder:
Ingen konkrete planer om økning av felleskostnader.
Det besluttet etablering av elektronisk nøkkelløsning, som trolig gjennomføres vår 2026. Dette kan medføre en svak økning fellesskostnadene (eksempelvis kr 100 +/- per boenhet).

Videre planlegges det utbedring av fellesarealet i bakgården som vil kunne medføre en økning. Sammen med de andre syv sameiene som vender inn i felles bakgård planlegger vi et prosjekt som går ut på å åpne opp de seksjonerte bakgårdene og etablere én stor felles bakgård. Formålet er å styrke naboskap, fellesskap og trivsel i vårt nærmiljø. Vi ser for oss et godt opparbeidet og bruksvennlig fellesareal som øker eiendommens verdi. Vår lokasjon er midt i byen, så grøntareal står høyt i kurs. Fellesskapsløsninger kan strekke seg utover rekreasjon og inkludere rasjonelle løsninger for bl.a. avfallsbeholdere, sykkelparkering, huske-/lekestativ, gressklipper, hageredskap osv. Dette er kun i planleggingsfase, og ingen beslutning er tatt. Planlagt ferdigstillelse: tidligst i 2027.

Forsikringssak:
Forsikringsselskapet gjorde en vurdering av situasjonen den 27.08.2025 og fant ut at det var et rørbrudd mellom 2. og 1. etasje.
Arbeidet er ferdigstilt og alle kostnader knyttet til arbeidet er dekket av byggets forsikring

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er

kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 28 884,-pr. 24.08.2025

16369051419, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 24.08.2025: 736 272
Andel av saldo: 28 885
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2044)

Fellesformue

Kr 13 736,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 861 779,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 223 879,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Seksjonseiere eller leietakere som flytter ut eller inn av seksjonen kan belastes med et flyttegebyr tilsvarende Sameiets faktiske kostnader med fjerning av etterlatte objekter/avfall og utbedring av evt. skader på Fellesareal fra flyttingen, oppad begrenset til et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsutstyr til felles ventilasjonssystem uten skriftlig godkjenning fra styret. Enhver tilkobling skal utføres av fagperson som er kjent med funksjonskrav for sameiets spesifikke ventilasjonssystem.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å ha besøk av eller holde dyr som etter lov, forskrift eller lokale regler i Oslo, ikke er tillatt. Beboere med dyr plikter å fjerne dyrets avføring fra felles eiendom og om nødvendig rengjøre området.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586900

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 874 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger svært sentralt på Majorstuen – et av Oslos mest attraktive og urbane boligområder. Her bor du midt i et pulserende bymiljø med et rikt utvalg av restauranter, kaféer og servicetilbud rett utenfor døren. Umiddelbar nærhet til handlegaten Bogstadveien gir deg alt fra eksklusive butikker til hyggelige nisjebutikker og dagligvarehandel.

Majorstuen er et av byens viktigste knutepunkter for kollektivtransport, med både T-bane, trikk, buss og tog som tar deg effektivt rundt i hele Oslo-området.

For rekreasjon og grøntområder ligger både Frognerparken og Stensparken i gangavstand, og inviterer til alt fra rolige spaserturer til aktive fritidsaktiviteter.

Området kombinerer urbant byliv med flotte parker og et levende nabolag – et attraktivt sted å bo for alle som ønsker nærhet til både byens fasiliteter og grønne lunger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 også:
- Uattestert ekspedisjonsdokument for varmeanlegg datert 1934.
- Uattestert ekspedisjonsdokument for isolasjon gavlvegg datert 1948.

Det er avvik fra originale byggetegninger:
- Kjøkken er opprinnelig godkjent som forstue.
- Kjøkken er flyttet fra nåværende soverom bak bad inn til forstuen.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til "Byggeområde for boliger". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Sorgenfrigata 22 A - Loftsutbygging
Saksnummer 202206598 - Byggesak
Mottatt sak n29.04.2022
Status Rammetillatelse gitt

Jacob Aalls gate 19 A - Rehabilitering av brannskiller og etasjeskiller
Saksnummer 202315719 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2023
Status Tillatelse gitt

Jacob Aalls gate 17 B - Bruksendring og innvendig ombygging
Saksnummer 202105447 - Byggesak
Mottatt sak 27.03.2021
Status Tillatelse gitt

Ole Vigs gate 19 B - Bruksendring av loft til boareal for underliggende leilighet H0401
Saksnummer 202460758 - Byggesak
Mottatt sak 11.10.2024
Status Igangsettingstillatelse gitt

Sorgenfrigata 18 B - Fasadeendring
Saksnummer 201006259 - Byggesak
Mottatt sak 27.05.2010
Status Tillatelse gitt

Jacob Aalls gate 17 A - Oppføring av åtte balkonger
Saksnummer 202307240 - Byggesak
Mottatt sak 02.05.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt

Jacob Aalls gate 32 - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202313205 - Byggesak
Mottatt sak 05.09.2023
Status Tillatelse gitt

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/267/1:

22.08.2025 - Dokumentnr: 983893 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.11.1974 - Dokumentnr: 520353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40271/1000000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER
Teller er rettet iht tgl.l. 18 på snr 1,29 og 30.
27.01.04

04.01.2013 - Dokumentnr: 6246 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40271/1000000

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 stk inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 913,-

Samlet skal selger betale kr. 103 673,- 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 6. februar 2026

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler 2

Ida Basilier, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ole Vigs gate 21B

Ole Vigs gate 21B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	14 min 1.2 km

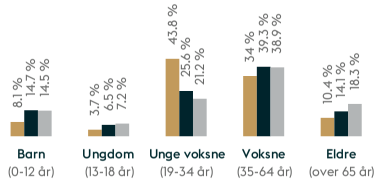
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	2 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien	Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	6 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	7 min 0.6 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

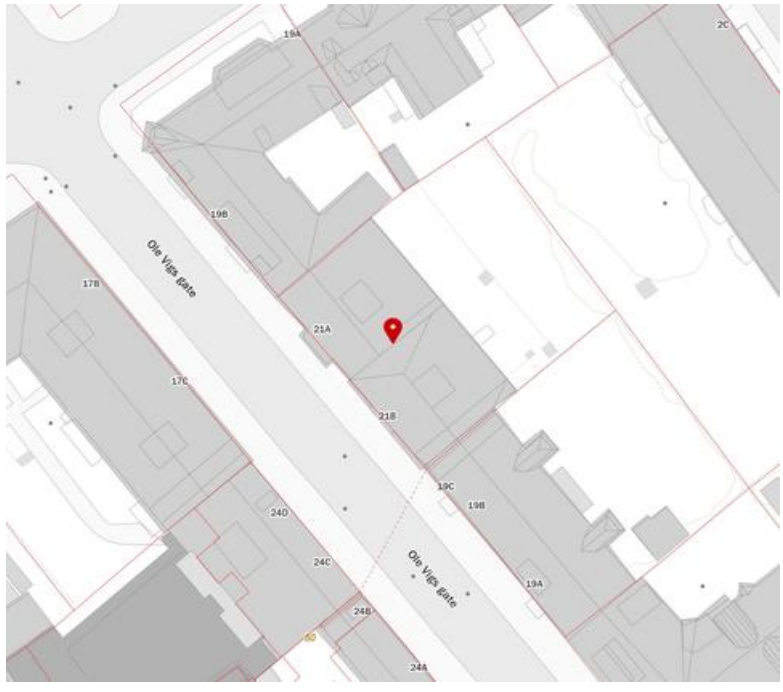
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	6 min
Majorstua skole	6 min
Synergy	2 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moussaid, Tarik	9578-5998-4-836204	2025-12-16 16:31:38
Monin, Marianne Francoise	9578-5998-4-2766238	2025-12-18 09:09:22

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
16. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0459/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Tarik Moussaid, Marianne Francoise Monin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2021

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: SP586900
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

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: Full oppussing av badet i oktober 2021. Rørlegger teknikk

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2021 - lagt ny sveisemembran på gulv. Membran-teknikk AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2021 Rørlegger teknikk

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?
Nei

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: Mellom januar 2021 og oktober 2021 - Proff elektriker AS

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

Når ble kontrollen utført? 21.02.2024

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pumpeløsning i ny kjøkken og vaskebod til oppvaskmaskin i Januar 2021 Oppussing av badet i Oktober 2021

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi må spørre syret om det

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?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Sprekk i stueveggen på grunn av en vannlekkasje i høsten 2025. Vannlekkasjen er reparert og veggen og parkett ble pusset opp i regi av forsikringen.

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

Beskriv: Vi fikk en vannlekkasje i høsten 2025 pga av rørbrudd i 2. etasjen. Lekkasjen er reparert.

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: 2025 - Tilstandsrapport

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 08.2025 - Tilstandsrapport

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: 8-0459/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Monin, Marianne Francoise	**2025-12-18**	**Moussaid, Tarik**	**2025-12-16**

Identifikasjon

bankID Monin, Marianne Francoise

Identifikasjon

bankID Moussaid, Tarik

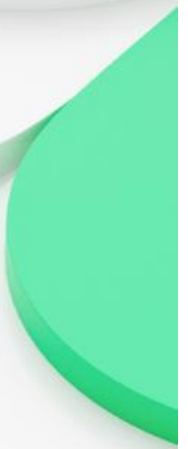
Signicat

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

Ole Vigs gate 21B
0366 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1935
BRA: 78 m^2
BRA-i: 75 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	4	0	2

Supertakst
GNR: 215 BNR: 267 SNR: 1
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Ole Vigs gate 21B
0366 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34761

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullstendig siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran plassert bak innspeksjonsluke i vegg mot badet.
Ingen skader eller lekkasjer registrert på befaringsdagen.

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i bakvegg, og i fordelerskapet i himling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere lekkasjesikring til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring på eksisterende bad. F.eks ved å installere magnetventil på hovedkran, og føler/sensor på de stedene hvor lekkasje ikke kan ledes til sluk.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene på 2 av soverommene og i stuen. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.8.2025	**27.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Tarik Moussaid**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Marianne Francoise Monin**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ole Vigs gate 21B, 0366 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**267**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2025.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Kjøkken, 3 soverom, stue, bad, entre.

Standard

1. etasje

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Peis.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, servant, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Bad rehabilitert og kjøkken flyttet.	Ja
2024	Eltilsyn utført.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	75	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**78**	**75**	**3**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	75	0	Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	3	0	3	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**78**	**75**	**3**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 251 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2025. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen merknader.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 5 mm, 7 mm, 9 mm.
Lokalt avvik: 9 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 11 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 11 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Eldre soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullstendig siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet, og flytting av kjøkkenet.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran plassert bak innspeksjonsluke i vegg mot badet.
Ingen skader eller lekkasjer registrert på befaringsdagen.

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i bakvegg, og i fordelerskapet i himling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere lekkasjesikring til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring på eksisterende bad. F.eks ved å installere magnetventil på hovedkran, og føler/sensor på de stedene hvor lekkasje ikke kan ledes til sluk.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nyere radiator på soverom til venstre. Øvrige radiatorer er av eldre type, men uten skader/lekkasjer.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene på 2 av soverommene og i stuen. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i regi av eier i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 48 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett (tece)
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 24.08.25 Side 1 av 2

Sameiet Ole Vigs gate 21
Ole Vigs gate 21 B
0366 OSLO

Vår ref.: 421/1
Type: Boligsameie
Eiere: Moussaid Tarik, Marianne Monin

Fødselsdato eier: 03.04.1978
Fødselsdato medeier: 09.04.1985

Organisasjonsnr: 982 235 103
Seksjonsnr: 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 598**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	65
	Felleskostnader	5 101
	Renter felleslån	168
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	50
	Internett	214

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	28 884	Gjeld siste årsoppg.:	29 248
Klient ajourf. lån:	736 272,06	Klient gj. s. årsoppg.:	745 531

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369051419, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 24.08.2025: 736 272
Andel av saldo: 28 885
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Trine Bryhn Damm
Adresse:	Ole Vigs gate 21 B
Postnr/-sted:	0366 OSLO
Telefon:	Mob.: 45131314
E-post:	styret@ovg21.no
Webside:	ovg21.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.08.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	29 248	Andre inntekter:	632
Annen formue:	13 736	Utgifter:	645		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1935

Boligopplysninger:

Sameiet Ole Vigs gate 21
Ole Vigs gate 21 B
0366 OSLO

Vår ref.: 421/1
Type: Boligsameie
Eiere: Moussaid Tarik, Marianne Monin

Fødselsdato eier: 03.04.1978
Fødselsdato medeier: 09.04.1985

Organisasjonsnr: 982 235 103

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/267 - seksjon:1
Bygningstype: HB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	874

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586900

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.08.1999	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Ole Vigs gate 21

Tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00
Styrerommet i kjelleren - oppgang A

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigs gate 21

Tid og sted: Tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00 - Styrerommet i kjelleren - oppgang A

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag fra Bryhn Damm til et samarbeid med nabosameiet vedrørende sykkelparkering

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 71 250,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Bryhn Damm til et samarbeid med nabosameiet vedrørende sykkelparkering

Forslag fra OVG21 B-0101 (Trine og Knut Morten Bryhn Damm) til et samarbeid med nabosameiet vedrørende sykkelparkering

Sykkelparkering er stadig en utfordring for våre beboere, og vi ønsker å rette et forslag til løsning for årsmøtet.

Vi ser at sameiet Jacob Aalsgate 21 har en svært liten bakgård, men med sykkeparkering. Med årsmøtets godkjenning ber vi styret fremme et forslag til samarbeid med dette nabosameiet. Samarbeidet går ut på at vi får bruksrett til sykkelparkeringen deres, og i gjengjeld vil vi åpne gjerdet slik at de får bruksrett til vår bakgård. Vi trenger eventuelt ikke parkere vår sykler i deres sykkelparkering, men bruke området som gjennomgang til egen sykkelparkering (som må etableres) i enden av vår bakgård. Dette foreslås som en prøveordning i ett år. Etter prøveordningen foretas en gjensidig evaluering, og vurderer enten en videreføring av ordningen for ny, gitt periode, eventuelt avslutte prøveordningen ved å lukke gjerdet igjen.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers (Bryhn Damm) forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar forslaget om å tilby nabosameiet Jacob Aalsgate 21 en prøveordning om bruksrett til deres sykkelparkering mot at de får bruksrett til vår bakgård. Prøveordning gjelder for ett år.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Daniel Døderlein (2024 - 2025)
Styremedlem, Anders Cappelen (2024 - 2025)
Styremedlem, Trine Bryhn Damm (2024 - 2025)
Varamedlem, Moussaid Tarik (2024 - 2025)
Varamedlem, Fanny Elisabeth Norbye (2024 - 2025)
Varamedlem, Oscar Wikborg (2024 - 2025)

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**466 071**	**486 140**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-861 779	-21 773
Tilbakeføring av avskrivning	0	1 704
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	745 531	0
B. Endring arbeidskapital	**-116 248**	**-20 070**
C. Arbeidskapital	**349 823**	**466 071**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	474 673	594 170
Kortsiktiggjeld	-124 850	-128 099
C Arbeidskapital	**349 823**	**466 071**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 560 961	1 280 040	1 556 000	1 626 475
Sum leieinntekt		**1 560 961**	**1 280 040**	**1 556 000**	**1 626 475**
Sum inntekt		**1 560 961**	**1 280 040**	**1 556 000**	**1 626 475**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	10 046	11 527	11 100	10 046
Styrehonorar	2	71 250	65 000	65 000	71 250
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	1 704	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		421 060	469 213	440 000	433 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	119 930	213 220	115 000	95 000
Kommunale avgifter/renovasjon		291 989	244 774	290 000	335 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	10 663	0	0	11 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 097	5 120	1 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 119 720	15 204	457 000	115 300
Revisjonshonorar		5 769	5 509	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		83 439	79 164	83 000	87 000
Andre honorar	7	52 760	2 750	2 500	2 000
TV/bredbånd		79 865	76 755	80 000	78 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		192	265	0	1 000
Forsikringer		131 434	121 697	131 000	151 000
Andre kostnader	8	9 689	3 528	3 000	4 000
Sum kostnad		**2 414 901**	**1 315 430**	**1 684 600**	**1 402 596**
Driftsresultat		**-853 940**	**-35 390**	**-128 600**	**223 879**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 106	13 616	0	0
Rentekostnad		23 945	0	0	53 181
Netto finansposter		**7 839**	**-13 616**	**0**	**53 181**
Årsresultat		**-861 779**	**-21 773**	**-128 600**	**170 698**
Overført sameiekapital		-861 779	-21 773	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-861 779**	**-21 773**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	35
Andre kortsiktige fordringer		3 772	890
Forskuddsbetalte kostnader		52 206	112 725
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		418 694	480 520
Sum omløpsmidler		**474 673**	**594 170**
SUM EIENDELER		**474 673**	**594 170**

Balanse 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-395 709	466 071
Sum opptjent egenkapital		**-395 709**	**466 071**
Sum egenkapital	9	**-395 709**	**466 071**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	745 531	0
Sum langsiktig gjeld		**745 531**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 892	0
Leverandørgjeld		58 280	48 005
Påløpne renter		293	0
Annen kortsiktig gjeld		54 385	80 094
Sum kortsiktig gjeld		**124 850**	**128 099**
Sum gjeld		**870 381**	**128 099**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**474 673**	**594 170**

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Døderlein
Styreleder

Anders Cappelen
Styremedlem

Trine Bryhn Damm
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

DriftsInntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.
Sameiet består av 31 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 215 og b.nr 267 i 0301 Oslo kommune.Eiertomt på 874.
Selskapet er forsikret i If skadeforsikring, Polisenummer SP586900.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 458 450	1 192 620
3619 Dugnadstillegg	12 000	18 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	73 315	68 820
3650 Innkrevde felleskostn. renter	12 872	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 324	0
Sum	**1 560 961**	**1 280 040**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 046	9 165
5965 Arbeidstøy	0	2 362
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	71 250	65 000
Sum	**81 296**	**76 527**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	41 785	122 512
6360 Annet renhold	8 338	18 259
6361 Fast renhold	35 345	38 455
6364 Matteleie	15 906	8 580
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 876	0
6392 Containerleie/tømming	4 360	6 386
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 320	19 029
Sum	**119 930**	**213 220**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	118	0
6420 Lisens HMS E-post	10 545	0
Sum	**10 663**	**0**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 099
6540 Inventar	1 857	999
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	221	100
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	3 566	0
6552 Driftsmateriell	1 453	2 922
Sum	**7 097**	**5 120**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	395 232	0
6602 Vedlikehold VVS	8 375	0
6603 Vedlikehold elektro	666 850	0
6619 Dugnadsutbetaling	0	5 400
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	9 804
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	39 262	0
Sum	**1 119 720**	**15 204**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 600	2 750
6730 Teknisk honorar	49 160	0
Sum	**52 760**	**2 750**

Føring på konto 6714 gjelder bistand ekstraordinært årsmøte.
konto 6730 gjelder tilstandsvurdering tak og asbest.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	573	1 626
7770 Betalingskostnader	1 009	1 001
7773 Omkostninger innkreving	1 749	902
7790 Andre kostnader	6 357	0
Sum	**9 689**	**3 528**

Konto 7790 gjelder gebyr fra miljøeteten grunnet is på tak.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	466 071	-861 780	-395 709
Sum opptjent egenkapital	**466 071**	**-861 780**	**-395 709**
Sum egenkapital	**466 071**	**-861 780**	**-395 709**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig vedi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig vedlikehold vann, avløp og tak
Lånenummer:	**16369051419**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	750 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	4 469
Opptak i perioden:	750 000
Lånesaldo 31.12:	**745 531**
Saldo 5 år frem i tid:	637 171

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369051419	1	34 533	34 533
	3	32 421	97 263
	1	31 009	31 009
	1	29 248	29 248
	8	27 135	217 080
	8	26 606	212 848
	1	19 249	19 249
	8	13 038	104 304

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ole Vigs gate 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ole Vigs gate 21

Styreleder	Daniel Døderlein (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Trine Bryhn Damm (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Anders Cappelen (sign.)	29.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ole Vigs Gate 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ole Vigs Gate 21 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: S2276-L7DAZ-1476J-894QC-6S3I3-UTEFG

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z276-L7DAZ-1476J-894QC-6S3I3-UTEFG

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 10:53:39 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z276-L7DAZ-1476J-894QC-6S3I3-UTEFG

Årsmelding 2024 - Sameiet Ole Vigs gate 21

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniel Døderlein
Styremedlem, Anders Cappelen
Styremedlem, Trine Bryhn Damm
Varamedlem, Moussaid Tarik
Varamedlem, Fanny Elisabeth Norbye
Varamedlem, Oscar Wikborg

Styret i Sameiet Ole Vigs gate 21 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Ole Vigs gate 21 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Ole Vigs gate 21 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982235103

Sameiet Ole Vigs gate 21 består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Ole Vigs gate 21 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586900. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Ole Vigs gate 21 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Gjennomført påkrevd HMS gjennomgang i hht Bevar HMS-system som vi abonnerer på (utgår/fornyes 31.12.2025)
- Dugnad - utført august 2024. Et sosialt tiltak med mange oppmøtte. Lett servering av kaffe og bakst

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2024

Styret benytter prosjektstyringsverktøyet Asana med offentlig publisering av relevante saker. Link til oversikten er publisert på sameiets nettsider: www.ovg21.no

Oppsummering av styrets arbeid i perioden:

Utførte oppgaver:

- Pålegg om installasjon av temperatur-regulator
  En betydelig kostnad for sameiet er oppvarming. Etter undersøkelse utført ble det avdekket at de fleste ikke hadde temperatur- (termostat-) regulator på sine radiatorer. Som et ledd i å redusere kostnader ved oppvarming besluttet styret å pålegge sameiere å installere nødvendig utstyr for å temperaturregulere radiatorer. Styret inngikk avtale med en rørlegger (på anbud) som stod for bestilling og koordinering slik at kostnaden for den enkelte ble så lav som mulig. Hver eier betalte selv for den jobben som ble utført og den / de termostater de ønsket montert. Samtlige enheter og sameiets felles anlegg har nå regulator på sine radiatorer. Det er forventet at fyringskostnadene for sameiet vil reduseres med opp til 25%.

- Utbedring av tak
  Bagkrunnen for arbeidet var en inspeksjon av taket som avdekket flere mangler, inkludert manglende snøfangere, slitasje på takplater og behov for reparasjoner på piper og trapperom overlys. Det ble anbefalt tiltak som høytrykksvask, maling og utskifting av enkelte komponenter for å sikre takets funksjonalitet og forlenge dets levetid.
  Utførte tiltak - Tiltakene ble utført av Perun AS som iht. pristilbud inkluderte montering av snøfangere på deler av taket, høytrykksvaks og maling av takplater samt reparasjoner på piper og trapperom overlys. Det ble også utført utskiftning av en kloakkventilasjonshette og forbedringer på tetningslisten i trapperommets overlys.
  Resultat - De gjennomførte tiltakene har bidratt til å utbedre de avdekkede manglende og forbedre takets tilstand både funksjonelt og estestisk. Arbeidet har sikret at taket vil kunne motså værpåkjenninger og opprettholde sin funksjon i lang tid fremover. Det er til å anse at takets levetid er forlenget med 15-20 år. Vi har 5 års garanti på utført arbeid. Det er anbefalt at det utføres årlige takkontroller for å ivarea taketet funksjon og tilstand.

- Lekkasje i stikkledning for vann
  Det ble avdekket lekkasje i vårt kobberrør, og vi mottok varsel om pålegg om utbedring fra kommunen. Arbeidet ble utbedret av Rørportalen AS, både vann og avløp ble oppgradert.

- Oppgradering til fiber (kostnadsfritt) fra Global Connect
  Løsningen vil innebære frihet til å velge indeviduelle tjenester per enhet. Økt kapasitet utover basis internett evt TV-løsninger bestilles og betales av den enkelte, slik at friheten og behovsdekning øker samtidig som kostnadene for sameiet reduseres. Ifbm lekkasje i stikkledning for vann ble det utført graving, og dette reduserte ytterligere kostnadene for etablering av fiber og ledet til at Global Connect tilbød sameiet og den enkelte beboer enda lavere priser. Internett-tilbudet er bedre og rimeligere enn tidligere. Det samme gjelder TV-tilbudet via RiskTV, Telia og Alente. Ettersom tjenestene er bedre (raskere og rimeligere), løpende kostnader for sameiet reduseres, og løsningen representerer en kostnadsfri infrastruktur-forbedring (Fiber vs Coax, som øker verdien på hver enkel enhet i sameiet) anses løsningen som økonomisk gunstig og hensiktsmessig for sameiet.

- Lån til sameiet
  På grunn av høye kostnader i forbindelse med både utføring av arbeid på tak og

lekkasje i stikkledning, var det nødvendig å ta opp lån i sameiet. Det ble innhentet tilbud om lån fra flere aktører, og det beste tilbudet ble valgt.

- Søppelhåntering
  Det er utarbeidet forslag om søppelhåndtering på gateplan, men bymiljøetaten har avslått søknaden. Det er utført betydelig arbeid med løsningsforslaget samt avdekket godkjenning / praksis til andre sameier i nabolaget. Videre arbeid vil kreve evt. juridisk bistand om sameiet ønsker å jobbevidere med løsning på kommunalt areal.
- Oppdatering av husordensregler
- Oppdatering av vedtekter
- Utredning av muligheter for heis - konklusjon: ikke aktuelt
- Alle eiere og beboere inn i Bonabo
- Etablering av sameiets egen nettside: www.ovg21.no
- Etablering av prosjektstyring for styret
- Evaluering av vaktmestertjenesten - Avtalen med ISS ble vurdert og nedskalert. Resulterte i lavere kostnader.
- Evaluering og bytte av leverandør for vask av matter. Resulterte i lavere kostnader.
- Utskiftning av postkasser

Besluttede oppgaver som ikke er ferdig gjennomført, men videreføres:

- Reparasjon av varmekabler til takrennene (viktig for å unngå istapper)
- Etablering av ny søppelhåndtering
- Beslutning om maling av trappeoppgang
- jf tidligere vedtak skal det etableres elektronisk nøkkelløsning i gården. Det er ønske om løsning som også inkluderer evt kodelås for barn og andre som ikke har mobil

Foreslåtte oppgaver til videre vurdering:

- Nytt sikringsskap
- Utbedring av ventilasjon
- Opprydning i bodene
- Beskjæring av trær
- Prosjekt Majortuens Oase - utbedring av bakgården

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 10.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigs gate 21 tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00 - Styrerommet i kjelleren - oppgang A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Olaf Stangeland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 71 250,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Bryhn Damm til et samarbeid med nabosameiet vedrørende sykkelparkering

Årsmøtet vedtar forslaget om å tilby nabosameiet Jacob Aalsgate 21 en prøveordning om bruksrett til deres sykkelparkering mot at de får bruksrett til vår bakgård. Prøveordning gjelder for ett år.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Trine Bryhn Damm for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anna Berthelsen Lagaard for 1 år.

Valgt ble: Olof Markus Rehnström for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Oscar Wikborg for 1 år.

Valgt ble: Anders Cappelen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Ole Vigs gate 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Olof Markus Rehnström (sign.)	11.06.2025

Vedtekter for
Sameiet Ole Vigs gate 21
Org. nr.: 982 235 103

Vedtatt av Sameiermøtet 25.09.2024.

§ 1 Navn
Sameiets navn er: Sameiet Ole Vigs gate 21 (heretter 'Sameiet').

§ 2 Eiendom
Sameiet omfatter eiendommen med gnr 215, bnr 267 i Oslo kommune med bygninger, installasjoner og anlegg (heretter 'Eiendommen').

§ 3 Formål
Sameiet har til formål å administrere Eiendommen og ivareta sameiernes felles interesser.

§ 4 Seksjoner
Sameiet består av 31 boligseksjoner, hver med sin bruksenhet (heretter 'Bolig') og ideell andel av Eiendommen. Bolig(er) består av klart avgrensede og sammenhengende deler av Eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen. De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter og som av styret ikke er avsatt til bruk for lagring for den enkelte Bolig (heretter 'Bod'), er felles eiendom (heretter 'Fellesareal').

§ 5 Sameiebrøk
Sameiebrøken er basert på hver enkelt Bolig sin prosentmessige andel av det totale bruksarealet (BRA) for samtlige boligseksjoner i Sameiet, eksklusive evt. balkonger. Sameiebrøken endres i tråd med eventuelle endringer i det totale bruksarealet og/eller endring i antall boligseksjoner og bruksareal for disse. Øvrige endringer i sameiebrøk kan kun skje ved enstemmig vedtak med tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Nåværende sameiebrøk er som følger:

Seksjonsnummer:	**Sameiebrøk:**
1	3,9044 %
2, 3, 4	4,3495 %
5, 10, 11, 16, 17, 22, 23, 28	3,5694 %
6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27	1,7492 %
7, 8, 13, 14, 19, 20, 25, 26	3,6403 %
29	4,6329 %
30	4,1602 %
31	2,5824%

§ 6 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler for Eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene følges av vedkommende, deres husstand, besøkende, håndverkere og eventuelle leietakere.

§ 7 Rett til bruk
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor:
- enerett til bruk av egen Bolig
- enerett til bruk av tildelt Bod
- rett til bruk av Fellesareal

Bruk av Bolig må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Den enkelte sameier har rett til å benytte Fellesareal til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av Fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 8 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, med de begrensninger som er fastsatt i disse vedtekter. Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonens andel av fellesutgifter og seksjonens øvrige økonomiske forpliktelser som følger av sameieforholdet blir betalt, og hefter for husstandsmedlemmer, leietakere og andre brukere av seksjonen. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

- Leieforhold skal meddeles skriftlig til styret ved registrering i Bonabo med minst 14 (fjorten) dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen.
- Gyldig salg forutsetter at kjøper tiltrer sameiets vedtekter, og at kjøper har akseptert de forpliktelser som følger av disse.
- Ved overdragelse av en seksjon hefter ny eier for tidligere eiers forpliktelser, men heftelsen er begrenset til et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.
- Seksjonseiere eller leietakere som flytter ut eller inn av seksjonen kan belastes med et flyttegebyr tilsvarende Sameiets faktiske kostnader med fjerning av etterlatte objekter/avfall og utbedring av evt. skader på Fellesareal fra flyttingen, oppad

begrenset til et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.
- Kjøper av en seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

§ 9 Ansvar

Den enkelte seksjonseier er økonomisk ansvarlig for Sameiets forpliktelser som følger av den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. En kreditor må først gjøre sitt krav gjeldende mot Sameiet. Dersom kreditor etter 14 - fjorten - dager ikke oppnår dekning for sitt lovlige og ubestridte krav fra Sameiet og sameiets fellesmidler, og det er åpenbart at slikt krav ikke kan dekkes av Sameiet og dets fellesmidler, skal den enkelte sameier dekke kravet direkte i tråd med dennes respektive sameiebrøk.

§ 10 Forkjøpsrett

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

§ 11 Ervervsbegrensning

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Begrensningen gjelder for reell eier og kan ikke omgås ved erverv via selskap.

§ 12 Vedlikeholdsplikt og endringer

Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte seksjonseier og omfatter alt arbeid som må foretas i Boligen herunder eventuell utskiftning av vinduer, vinduskarmer, vasker, toalett, badekar, vedlikehold av innsiden av egen balkong, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, evt. varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, evt. varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk og innvendige dører med karmer. Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk / nedløp fra balkonger. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten ugrunnet opphold å melde fra skriftlig til styret.

Det er ikke tillatt å endre fasade i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte uten skriftlig tillatelse fra styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Utstyr tilkoblet felles varmeanlegg skal ha termostat med temperaturvelger (effektregulatorer er ikke tillatt).

Hver bruksenhet har rett til å etablere en hovedsikring som tilsvarer 1/31 av den aktuelle kapasiteten i sameiet. Dersom en seksjonseier ønsker å øke sin elektriske kapasitet utover sin likeverdige andel kreves skriftlig samtykke fra styret. Slike utvidelser forutsetter at alle kostnader knyttet til oppgradering, inkludert nødvendig oppgradering av Sameiets elektriske infrastruktur, tilførsel, sikringsskap m.v., dekkes av den eller de seksjonseiere som ber om oppgradering. Sameiets øvrige seksjonseiere skal ikke ha kostnader eller miste adgang til sin likeverdige andel av total kapasitet, som et resultat av individuelle oppgraderinger.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare Eiendommens verdi eller avverge ulemper eller skade, kan Sameiet ved Sameiets styre besørge utbedring og vedlikehold for seksjonseiers regning. Vedkommende seksjonseier skal i tilfelle ha rekommandert varsel med 14 - fjorten - dagers frist før arbeidene utføres.

§ 13 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde Eiendommen og Fellesareal i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten for Fellesareal hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal vedlikeholdes av sameiet. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets kostnader fra vedlikehold dekkes over felleskostnadene.

§ 14 Tilgang

Den Sameiet gir fullmakt, skal ha adgang til enhver bruksenhet for tilsyn, inspeksjon, vedlikehold, reparasjon, installasjon eller ethvert annet nødvendig arbeid for å ivareta Sameiets interesser og påse etterlevelser av de krav og vilkår som fremgår av vedtektene (heretter 'Tilgangsrett').

Styret ved styrets leder innehar Tilgangsrett og kan skriftlig utstede slik fullmakt til aktuelle profesjonelle aktører etter behov. Ved utøvelse av Tilgangsrett skal det tas rimelig hensyn til seksjonseier og beboere.

§ 15 Mislighold

Dersom en seksjonseier etter skriftlig varsel fra styret fortsatt vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge seksjonseier å selge eierseksjonen. Kravet om skriftlig varsel gjelder ikke i det tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 (seks) måneder fra pålegget er forkynt.

§ 16 Felleskostnader

Utgiftene i Sameiet som ikke knytter seg til den enkelte Bolig, fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken (heretter 'felleskostnader'), med mindre annet er spesifikt fastsatt i disse vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- Kostnader forbundet med tilkobling og minimum løpende basisabonnement for Internett og TV fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr. seksjon.
- Eget forbruk av tilleggstjenester for Internett og TV bestilles og betales av den enkelte seksjonseier.

Dersom sameiet installerer individuelle energimålere, skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter forbruk.

Felleskostnader, slik fastsatt av styret, dekkes ved at den enkelte seksjonseier betaler sin forholdsmessige andel slik gitt av sameiebrøken ved månedlig a konto-betaling.

Felleskostnader skal dekke Sameiets kostnader, inkludert budsjettert og naturlig forventede kostnader som påløper ved påkrevet og fornuftig drift av Eiendommen, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak, herunder aktiviteter besluttet av henholdsvis styret eller av Sameiet på sameiermøtet.

§ 17 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere samlet krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tyve - dagers varsel.

Innkalling til Sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, angi de saker som skal behandles.

Det ordinære sameiermøtet skal alltid behandle:
- revidert årsregnskap for godkjenning av sameiermøtet
- godtgjørelse av revisor
- styrets årsberetning (saker/prosjekter og deres status)
- forslag til budsjett for neste styreperiode
- godtgjørelse av styret for foregående styreperiode
- valg av medlemmer og vara til styret

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 - en - stemme per eierseksjon.

Sameieren har rett til å møte på sameiermøtet med en representant per eierseksjon. Sameieren har rett til å la seg representere av fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende Sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Sameiermøtet gir slik tillatelse. Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående sitt ansvar. I valg for nominerte roller og verv i Sameiet kan sameieren stemme fritt, herunder på seg selv eller nærstående.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre Sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det er møtelederens ansvar å påse at det føres protokoll fra Sameiermøtet, herunder de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst 1 - en - av de tilstedeværende, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av Sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i Sameiermøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f. samtykke til reseksjonering som nevnt i Lov om eierseksjoner,
g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av siste års samlede fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 19 Styret

Styret velges av Sameiermøtet blant seksjonseierne. Styreleder velges særskilt.

Styret skal bestå av tre medlemmer, og styret skal ha varamedlemmer. Styreperioden er ordinært ett år fra valg og konstituering etter sameiermøtet i juni og frem til neste årsmøte påfølgende kalenderår. Tjenestetiden for styremedlemmer er ordinært ett år med mindre annet er bestemt av Sameiermøtet. Gjenvalg er tillatt.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse for varamedlemmer.

§ 20 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret, seksjonseiere og forretningsfører, herunder innkallinger og formelle varsler, kan foregå elektronisk på e-post og/eller via de elektroniske verktøy som styret har besluttet å benytte i Sameiet og som er tilgjengelig for seksjonseiere.

Det er seksjonseiernes ansvar å påse at styret til enhver tid har oppdatert informasjon for seksjonseiere, beboere og leietakere.

§ 21 Styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter kan gjennomføres elektronisk og ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har frafall, og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll fra sine møter og spesifikt for de beslutninger som fattes. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte og skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne, så langt det er praktisk mulig og personvern kan ivaretas.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 22 Styrearbeid og representasjon

Styret forvalter Sameiet, dets Eiendom og arbeider for å ivareta sameiernes felles interesser. Arbeidet skal utføres i samsvar med lov, vedtektene og vedtak fra sameiermøtet.

Det inngår i styrets arbeid å engasjere og si opp forretningsfører, andre funksjonærer, leverandører og tjenesteytere for Sameiet samt gi disse nødvendige instrukser, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med deres arbeid og sikre at de oppfyller sine plikter.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og Eiendommen. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt over.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 23 Habilitet

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

§ 24 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for profesjonell regnskaps- og forretningsførsel for Sameiet. De som står for regnskap eller forretningsførsel kan ikke være medlem av styret. Regnskapet skal revideres av registrert revisor. Valgt revisor kan ikke være seksjonseier.

Husordensregler for Sameiet Ole Vigs gate 21, 0366 Oslo

Epost: styret@ovg21.no
Nettside: www.ovg21.no

Vedtatt av sameiermøtet 25.09.2024.

§ 1 Innledning

Sameiet Ole Vigs gate 21 utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvar for. Et godt fellesskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge unødvendige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet samt et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene, og hver enkelt seksjonseier og beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen, herunder leietakere.

§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.
Røyking eller forårsakelse av røyklukt er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.
Det skal være nattero:

mellom kl. 23:00 og 07:00 i hverdager, og
mellom kl. 23:00 og 09.00 i helgen.

Hamring, boring og støyende aktiviteter er ikke tillatt på søndager og helligdager, men kan ellers utføres

mellom kl 08:00 og 21:00 i hverdager, og
mellom kl 11:00 og 18:00 på lørdager.

Styret og nærmeste naboer skal varsles skriftlig i god tid hvis man planlegger aktiviteter som går utover disse tidene. Nabovarsel fritar ingen fra å overholde husordensreglene. Ved henvendelse fra styret eller nabo skal man straks rette seg etter reglementet.

Unormalt støyende atferd, herunder skriking, høy musikk, overdreven bass og støy fra dyr som er til sjenanse for naboer, skal unngås.

§ 3 Naboklager

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørt nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen 7 (syv) dager, med kopi til klager.

§ 4 Skader og uhell

Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade som en selv, beboere, besøkende, håndverkere og leietakere påfører felles eiendom. Det er seksjonseierens ansvar å rapportere enhver skade, feil, lekkasje, skadedyr m.v. skriftlig til styret, både i eierseksjon og på felles eiendom, uten ugrunnet opphold. Sameiet vil kunne søke regress hos den/de som har forårsaket skaden eller den respektive seksjonseier.

§ 5 Avfall

Avfall skal sorteres i tråd med de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av Oslo kommune. Avfall som sameiet har beholdere for å samle opp skal komprimeres, og kan kun leveres til felles beholdere i lukkede poser med unntak av papp som skal flatpakkes. Det er ikke tillatt å kaste annet avfall enn ordinært husholdningsavfall. Alt annet avfall, herunder avfall fra oppussing, inn- og utflytting, spesialavfall m.v. må fraktes bort for egen regning.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å ha besøk av eller holde dyr som etter lov, forskrift eller lokale regler i Oslo, ikke er tillatt. Beboere med dyr plikter å fjerne dyrets avføring fra felles eiendom og om nødvendig rengjøre området.

§ 7 Utleie

Leieforhold skal meddeles skriftlig til styret ved registrering i Bonabo. Eier er ansvarlig for at leietaker og øvrige (myndige) beboere i eierseksjonen er registrert i Bonabo med oppdatert kontaktinformasjon, og at disse er kjent med husordensregler og er kontraktuelt forpliktet til å overholde disse.

§ 8 Fellesarealer og sikkerhet

Hensetting av avfall og personlige eiendeler på felles eiendom er forbudt. Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Sykler, barnevogner og tilsvarende kan plasseres slik styret har anvist, men må uansett ikke være til hinder for drift, vedlikehold, inspeksjon, alminnelig bruk og ferdsel. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og personlige eiendeler, og skal ikke benyttes som lagerplass. Styret forbeholder seg retten til å bestille bortkjøring uten varsel for seksjonseiers regning og risiko.

Gjenstander må ikke henges på balkongrekkverket slik at disse representerer fare for andre. Risting av sengetøy, tepper eller annet ut av vindu eller på balkong bør kun finne sted når det ikke er til sjenanse for andre.

Felles dører og porter skal til enhver tid være låst. Lys skal skrus av når man forlater fellesarealet.

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller andre gjenstander på innvendige eller utvendige fellesarealer uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 9 Ansvar og varsling

Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at husordensreglene overholdes. Alle beboere er ansvarlig for å påpeke brudd på reglene til den det gjelder, og dersom dette ikke fører frem skal styret varsles. Alle henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

Styrets medlemmer har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

I tillegg til disse reglene gjelder de skriftlige meddelelser som til enhver tid gis av sameiets styre, eller av forretningsfører på vegne av styret, som rimelig må kunne anses som en del av husordensreglene eller er midlertidig nødvendig for å ivareta sameiets felles interesser under de aktuelle omstendigheter.

§ 10 Nøkler, postkasse og ringeklokke

Nøkler bestilles av seksjonseier ved skriftlig henvendelse til styret. Kostnader knyttet til bestillingen dekkes av seksjonseier.

Seksjonseier er ansvarlig for å bestille oppdatering av navn på postkasse og ringeklokke ved skriftlig henvendelse til styret.

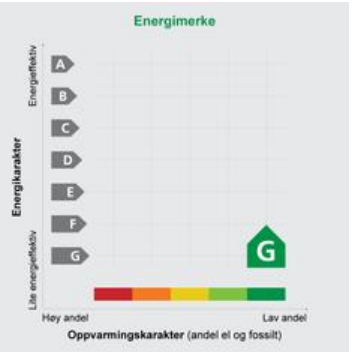
§ 11 Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsutstyr til felles ventilasjonssystem uten skriftlig godkjenning fra styret. Enhver tilkobling skal utføres av fagperson som er kjent med funksjonskrav for sameiets spesifikke ventilasjonssystem.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ole Vigs gate 21 B
Postnr	0366
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	267
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	80523793
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1161350
Dato	06.08.2020



Innmeldt av	Silje Linnerud

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Vigs gate 21 B
Postnr/Sted: 0366 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 06.08.2020 13:23:27
Energimerkenummer: A2020-1161350
Ansvarlig for energiattesten: Silje Linnerud
Energimerking er utført av: Silje Linnerud

Gnr: 215
Bnr: 267
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 80523793

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

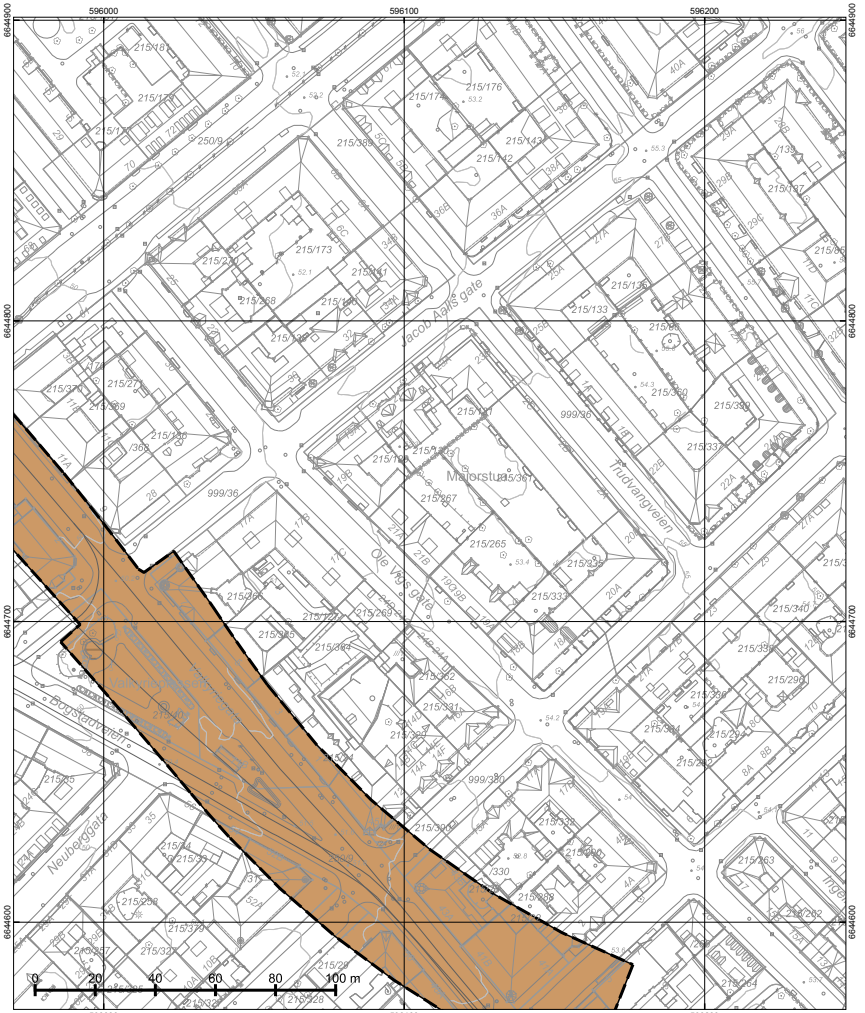
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

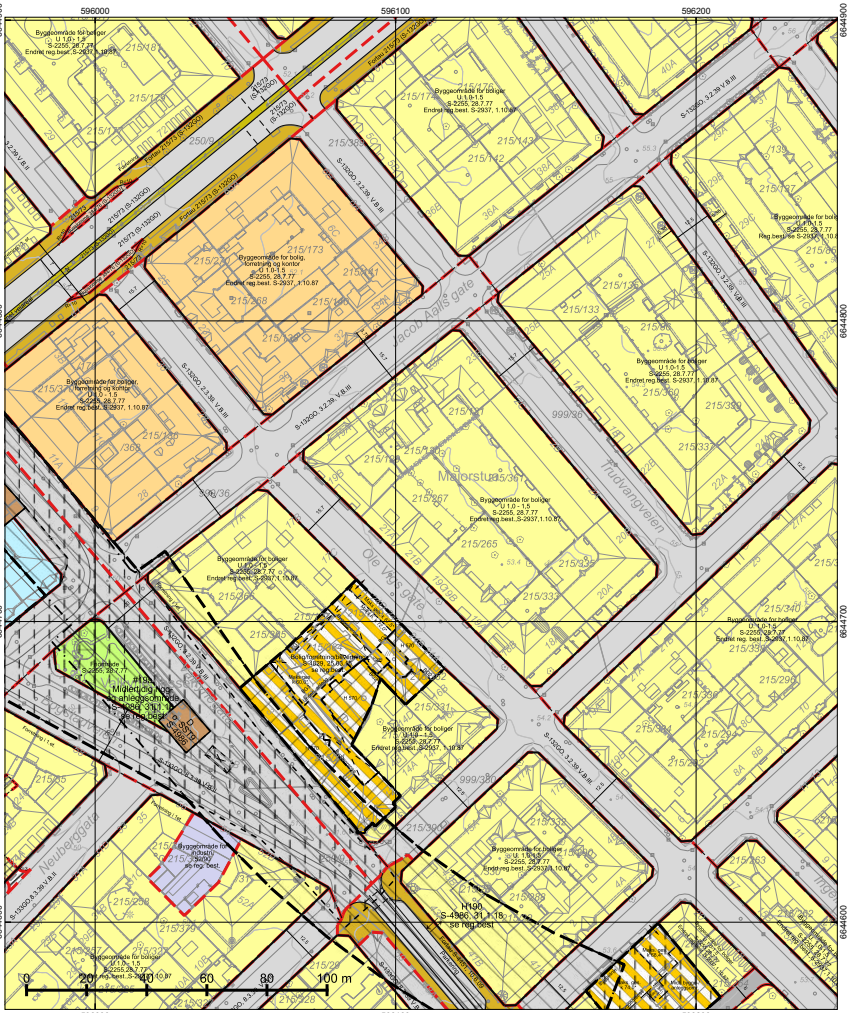
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147055/ 86517834
Deres ref.: 202725
Adresse: OLE VIGS GATE 21B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/267

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147055/ 86517834
Deres ref.: 202725
Adresse: OLE VIGS GATE 21B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/267

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

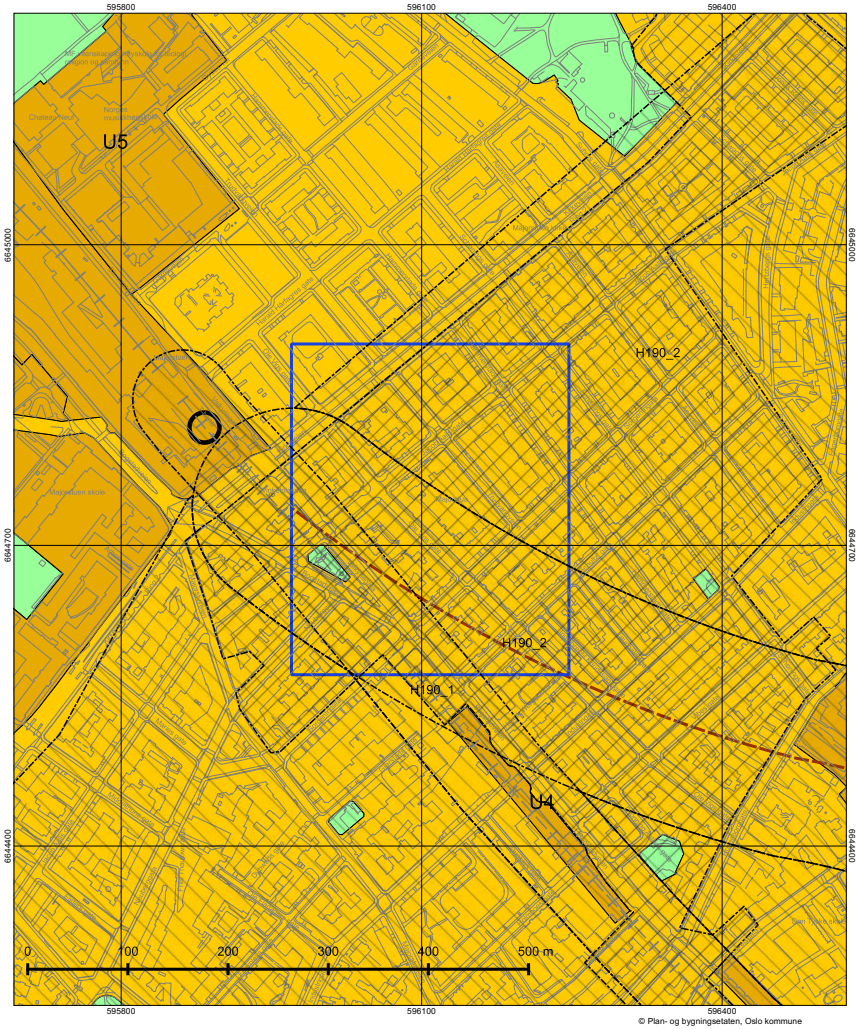
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 26.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147055/86517834
Deres ref.: 202725

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 27.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517834
202725

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 267

Vi viser til bestilling av 20250826 for OLE VIGS GATE 21B.

GNR. 215 BNR. 267

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.03.1914.

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

874 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

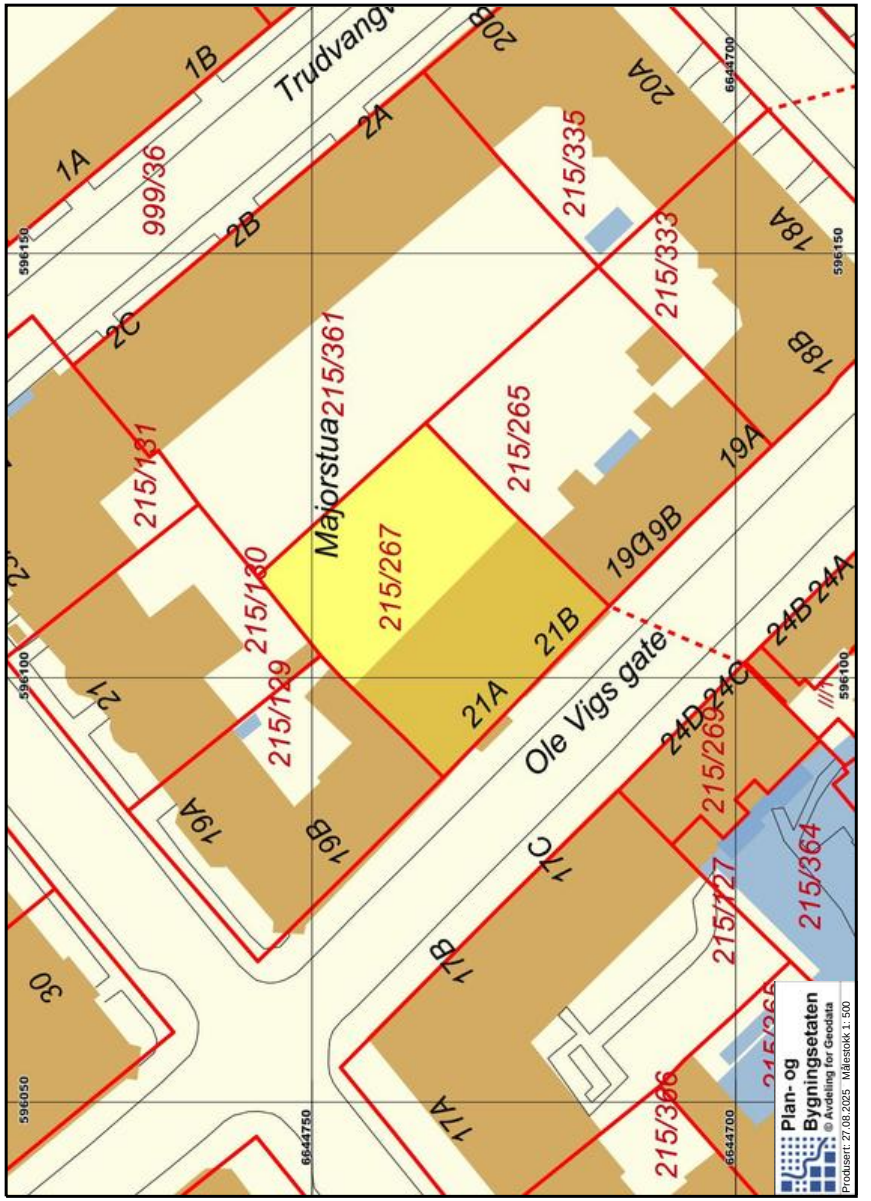
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

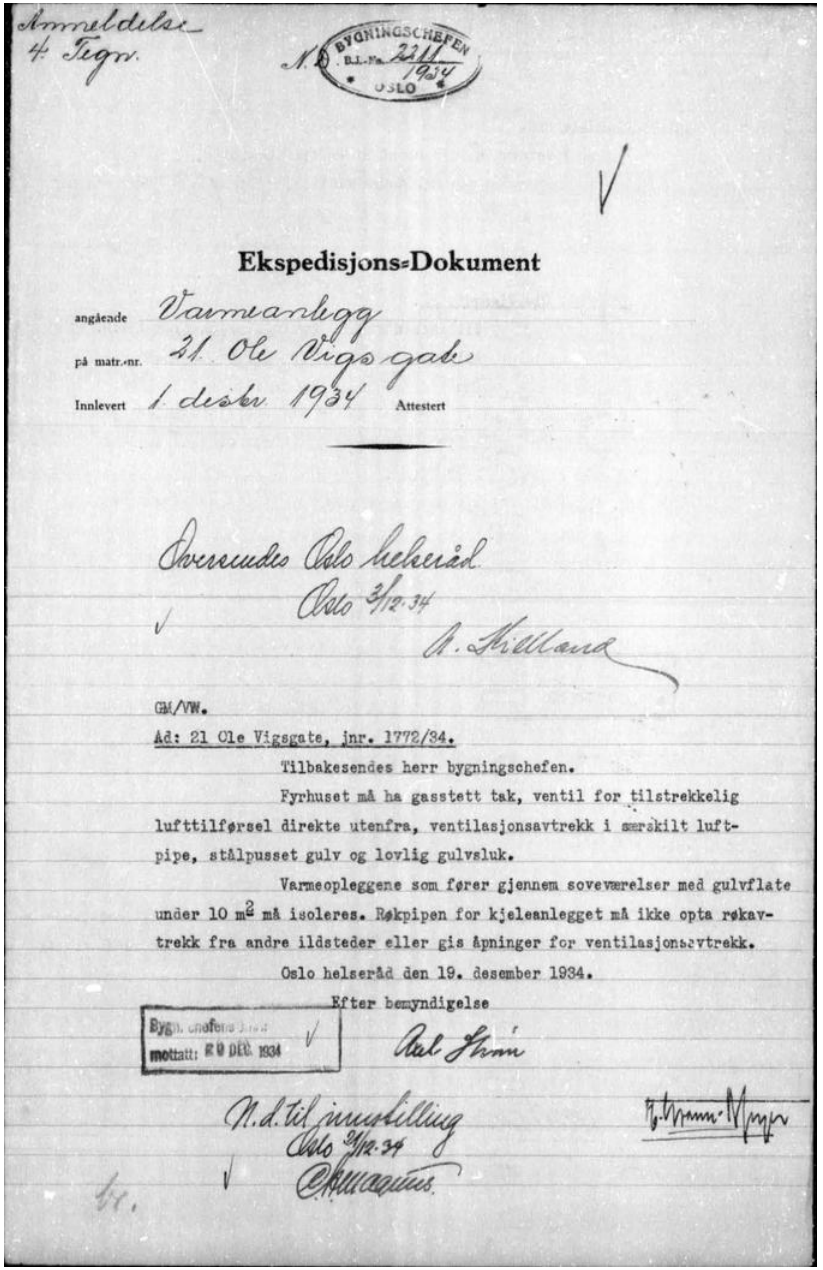
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Anmeldelse
4 Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.I. No. 2311
1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.nr. 21 Ole Vigs gate

Innlevert 1 desbr 1934 Attestert

Overmeds Oslo helseråd
Oslo 3/12.34
A. Skelland

GM/VW.

Ad: 21 Ole Vigsgate, jnr. 1772/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Fyrhuset må ha gasstett tak, ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra, ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe, stålpusset gulv og lovlig gulvsluk.

Varmeopleggene som fører gjennem soverværelser med gulvflate under 10 m² må isoleres. Røkpipen for kjeleanlegget må ikke opta røkavtrekk fra andre ildsteder eller gis åpninger for ventilasjonsavtrekk.

Oslo helseråd den 19. desember 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kont.
mottatt: 20 DEC. 1934

Axel Strøm

N.d. til innstilling
Oslo 3/12.34
Chr. Magnus

G. Thrane-Meyer

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D. J. nr. 5496/48.

Ekspedisjons-Dokument V

angående isolasjon av gavlvegg

på matr.-nr. 21 Ole Vigsgt.

Innlevert 14. des. 1948. Attestert

Ing.k
Distr.

Ingeniørkontoret anj. inspeksjon
Sendes ~~bygn.brannsjefen.~~

Oslo, den 22. des. 1948.

Helge Heiberg.

Saksbehandler,

I anledn. tilleggsisolasjon av gavlvegg bemerkes at tilbudte bord a ca. 1 cm tykk er noe tynn i forhold til vårt krav. Vi vil dog anbefale at de anvendes da bedre både under bygn. og ved senere

OK 28/12 48

+ V. Pettersen

Vestre DISTRIKT

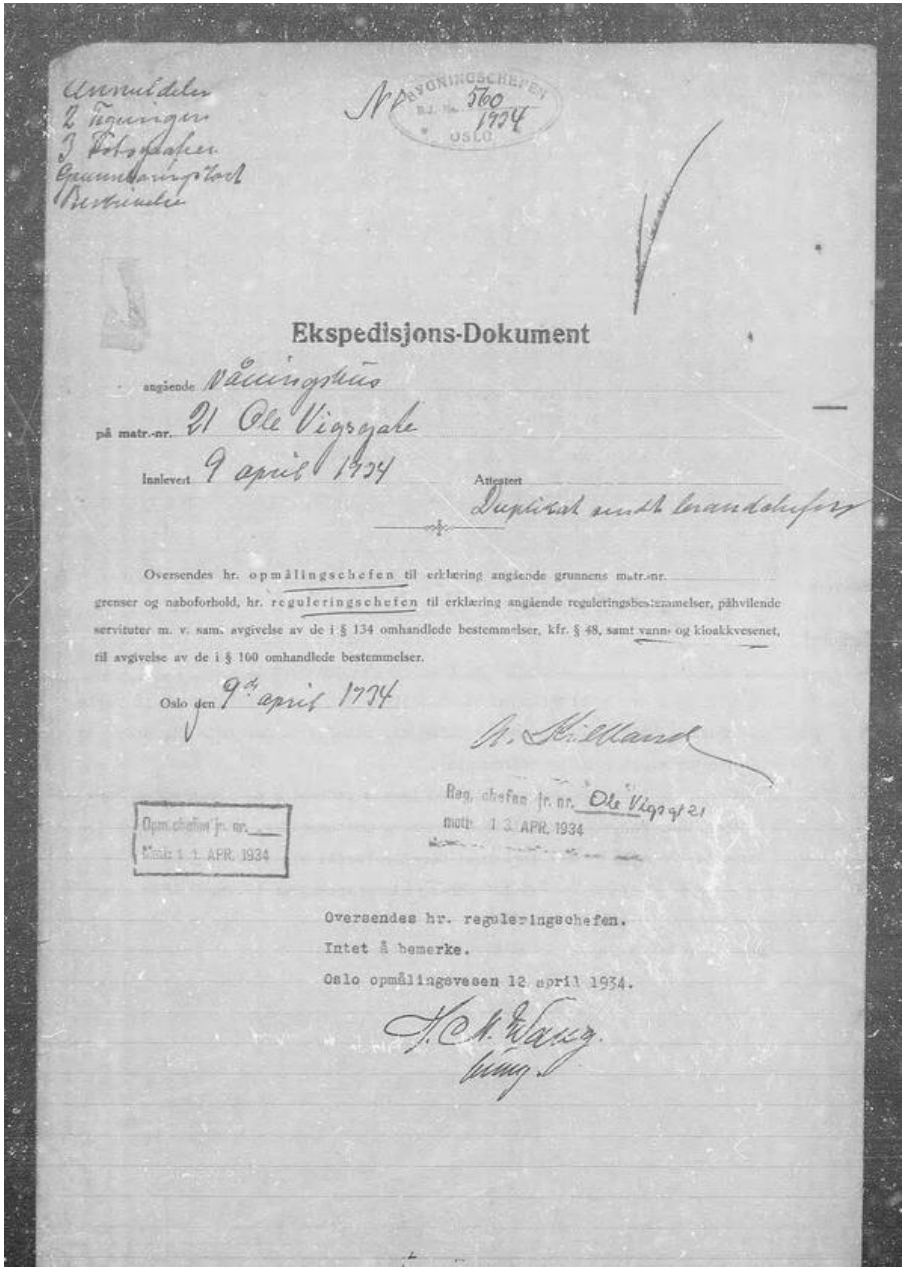
Tegning:
Beskrivelse med bl. Ett innskilling

Oslo, bygningsrådens kontor den 31-12 1948

V. Gjestad

Stl. D. 4. 3000. 17-48. Reprod.

088



Ansuddelen
2 Tegninger
3 Beskrivelsen
Grunnundersøkelse
Bestrinder

NB BYGNINGSCHEFEN B.J. No. 760 1934 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 21 Ole Vigsgate

Innlevert 9 april 1934 Attestert Duplikat undt. Brandsjefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 160 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9de april 1934

A. Kildland

Opm. chefen jr. nr. ___
Mott. 1. 3. APR. 1934

Reg. chefen jr. nr. Ole Vigs g. 21
mott. 13. APR. 1934

Oversendes hr. reguleringschefen.
Intet å bemerke.
Oslo opmålingsvesen 12 april 1934.

H. C. A. Wang
ing.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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

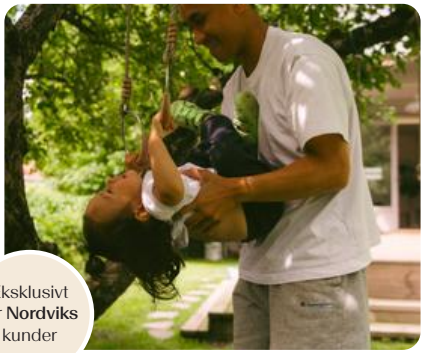
Kontakt

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 8-0459/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ole Vigs gate 21B 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 267, snr 1 (ideell andel 1/1) 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