NORDVIK

Ole Vigs gate 14

2 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ole Vigs gate 14

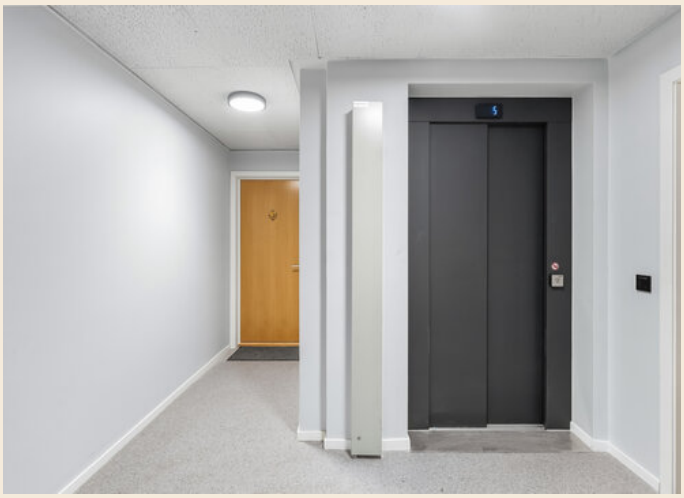
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
130	Vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026









Nøkkelinformasjon

Spennende 3-roms med stort potensiale! Solrik balkong - Heis, peis og parkering* - Populært område - Oppussingsobjekt

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**203 830,-**
Totalpris	**8 301 870,-**
Fellesgjeld	**198 040,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 661,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

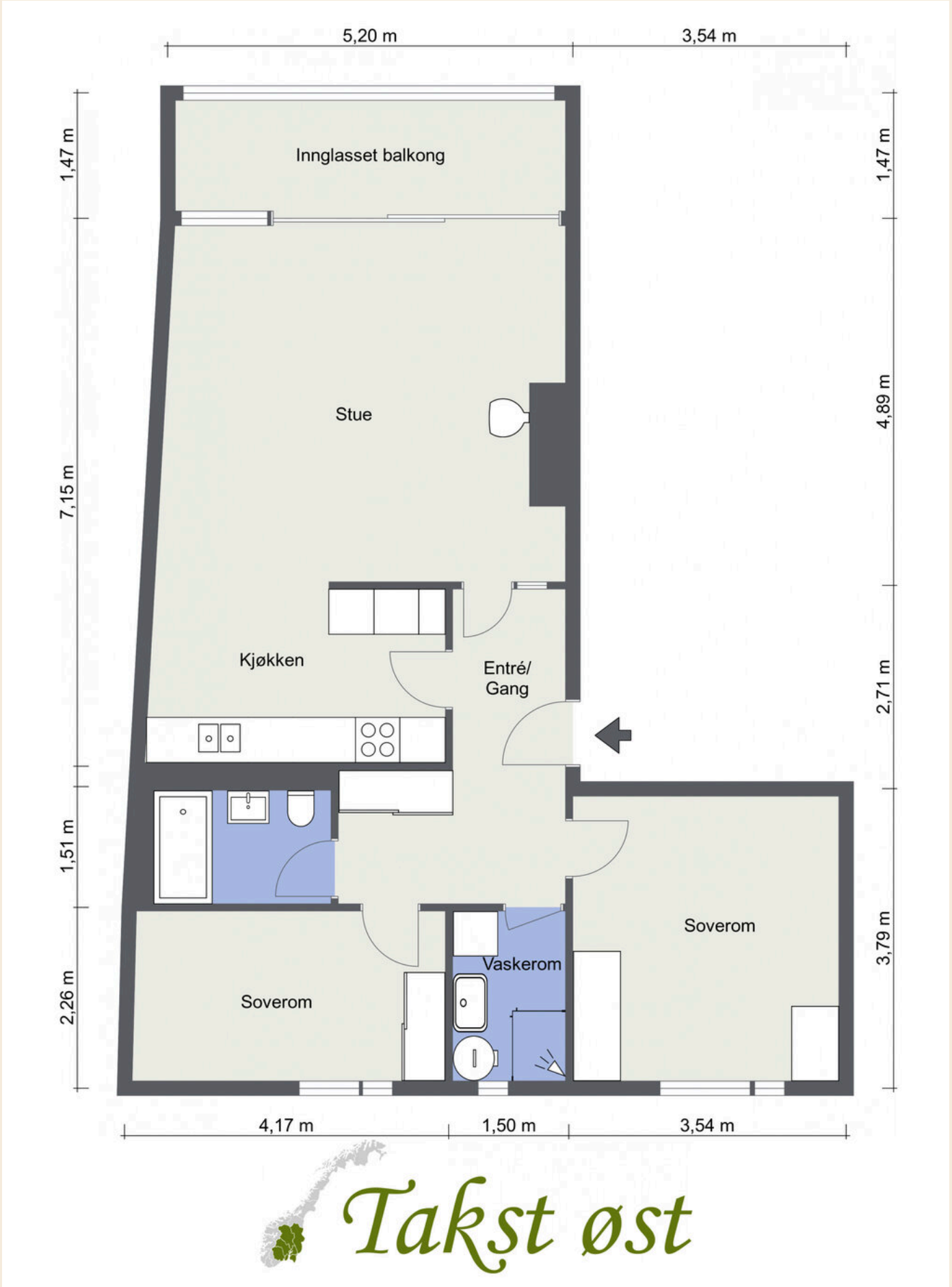
Kort fortalt

Velkommen til Ole Vigs gate 14!
En romslig 3-roms selveierleilighet sentralt på Majorstuen. Leiligheten har behov for modernisering, og har et uforløst potensiale. Det er store vindusflater, god planløsning, solrik innglasset balkong, enkel adkomst med heis til etasjeplan, peis, romslig stue og mulighet for parkering. Dette er leiligheten for deg som ønsker å skape ditt eget drømmehjem! Leiligheten ligger tilbaketrukket, men samtidig kun få minutters gange fra pulserende byliv.

Verdt å merke seg:
Stor 3-roms selveierleilighet i 5. etasje
Oppussingsobjekt
Sørvestvendt innglasset balkong på 7 kvm
Åpen stue/kjøkken-løsning
Eget vaskerom
God planløsning
God lagring i loftsbod
IN-ordning
Parkeringsplass/garasjeplass*
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 83 kvm



Takst øst














































1


P
P-automat
P

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0063/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 14, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 261, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Louise Wærness

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)
198 040,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 098 040,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
202 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
203 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
216 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 301 870,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 314 870,- (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
1986

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 91 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entrè/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 83 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 8 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden er på ca. 7,6 kvm, med ca. 15 kvm i gulvareal.

Innhold
5. etasje, BRA-I 76 m²: Entrè/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.
Annet: innglasset balkong og loftsbod.

Standard
Entré
Velkommen inn! Når du kommer inn i leiligheten blir du møtt av en romslig entré med callinganlegg. På døren er det også montert Yale Doorman. I gangen er det plass til oppbevaringsmøbel slik at man har plass til å henge opp yttertøy og sette fra seg sko, i tillegg til at gangen er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe. Entréen har direkte adgang til alle rom i leiligheten.

Stue
Stuen kan deles inn i to naturlige soner. Én sone for

spisestue og én sone for sofa og TV. Stuen er av god størrelse og er et flott sosialt rom for sene kvelder med nære og kjære. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og utgang til en romslig innglasset balkong. Balkongen er en perfekt forlengelse av stuen, særlig på varme sommerdager. Balkongen er sørvestvendt og 7 kvm. Her har du plass til sittegruppe og tilhørende utemøbler.

Kjøkken
Kjøkkenet har åpen løsning til stuen, samtidig som det er tydelig adskilt. Kjøkkeninnredningen består av malte profilerte fronter, laminat benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp. Varmtvannsbereder befinner seg under kjøkkenbenken og det er omluftsvifte (kullfilter) på kjøkkenet.

Bad
Bad med toalett, badekar med dusjvegg, speilskap, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Vaskerom
Leiligheten har også er praktisk vaskerom som er svært plassbesparende for baderommet. Vaskerommet er innredet med dusjkabinett i herdet glass, skapinnredninger med malte fronter og opplegg for vaskemaskin. Her finner du også enda en varmtvannsbereder.

Soverom
Boligen har 2 gode soverom. Begge rommene har god plass til seng, garderobe og nattbord. Rommene har stort vindu som sørger for ekstra lysinnslipp. Det minste soverommet passer perfekt som kontor, barnerom eller gjesterom.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass ved salg av leiligheten.

Det er mulighet for leie av p-plass i sameiet. På sameiets tomt er det 5 biloppstillings-/parkeringsplasser langs nordvestenden av bygget, merket A,B,C,D og E. De 5 plassene eies og disponeres av sameiet. 4 av dem leies ut (beboere har fortrinnsrett) og 1 av dem er gjesteparkeringsplass. Etter e-post fra styret datert 25.02.2026 er det ingen på venteliste og det er to stk. parkeringsplasser som leies ut til eksterne, disse kan sies opp til fordel for en evt. intern.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Slik etablering skal ikke påvirke byggets ytre fasade.

For mer informasjon om parkering se sameiets vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

Det er også mulig å leie parkeringsplass i garasjekjeller under bygget, her har man direkte heisadkomst fra garasjekjeller til leiligheten. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Ellers er det også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 31. desember 1986.

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Svar: Ja.

Selges eiendommen som et dødsbo?
- Svar: Nei.

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

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

Betongkonstruksjon forblendet med teglstein. Saltak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass

og trekarmer. Felles trapp i støpt terrazzo. Personheis i oppgang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Elde/slitasje/dør-/vindusfelt går tregt.
- Vinduer og dører: Elde/slitasje.
- Kjøkken: Elde/slitasje.
- Avløpsrør: Alder på avløpsanlegg.
- Vannledninger: Alder på vanninstallasjoner.
- Varmtvannsbereder: (Kjøkken) Alder/manglende lekkasjesikring.
- Våtrom: Bad - Overflater Borehull i flere veggfliser/for liten høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk Alder på tettesjikt.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr Elde/slitasje/manglende dokumentasjon for innebygget sisterne.
- Våtrom: Vaskerom - Overflater Risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk Alder på tettesjikt/endret bruk av rom/manglende mansjetter over gulv (rørføringer).
- Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon Skapstamme er montert mot ventil i vegg.
- Gulv: Bruksslitasje/oppsrukket/svelling.
- Vegger: Bruksslitasje.
- Himling: Bruksslitasje.
- Innvendige: dører Elde/slitasje/"subbing" i terskel (glassdør).

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Kjøkken: Kjøkkenventilator med manglende funksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ildsted/Skorstein: Ikke kontrollert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alt som står i leiligheten på visning følger boligen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Utleie av leiligheten skal meddeles styret for registrering. Det er seksjonseiers ansvar at leietaker undertegner en kopi av vedtektene og vedtatte husordensregler som overleveres styret.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven.
Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Eldre stråleovn og panelovner, supplert med peis i stue som ikke har vært i bruk de siste årene. Gulvvarme på bad, funksjon er ikke konstatert.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 6348 kWh | Strømkostnad forrige år: 9.383 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 661,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV, vaktmester, kommunale avgifter, renovasjon, vann, snømåking/strøing, forsikring av bygget, forretningsfører og strøm fellesområder, nedbetaling av fellesgjeld etter oppussing av fellesområder.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Avdrag: IN-lån 220
- Felleskostnader: 4 086
- Avdrag IN-lån: 249
- Renter IN-lån: 602
- Renter IN-lån: 504

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm kr 699,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 941 414,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 765 655,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Ole Vigsgt 14, orgnr. 888621652

Om sameiet
Sameiets navn er Ole Vigs gate 14, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 261 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. desember 1985.

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Sameiets styreleder er Håvard Pettersen Vartdal, e-post: haavardjr@hotmail.com

Boligsameiet Ole Vigsgt 14 kjøper vaktmestertjenester fra Ole Vigsgt 16 tilsvarende en 14% stilling. Styret i Boligsameiet Ole Vigsgt 14 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2025:
- Ny heis
2024:
- Ny hekk i fellesareal.
2023:
- Ny ytterdør
2022:
- Utført betydelig vedlikeholdsarbeid av oppgangen. Dette utgjør i det vesentlige
· maling av postkasser, heis og trapp
· Sparkling av maling og vegger
· Nye fliser i inngangsparti
· Nytt gulvbelegg i øvrige etasjer og trapp
· Spiler i tak inngangsparti
· Brannsikre dører til alle boenheter
2021:
- Vask av platået
2007-2020:
- Det vises til vedlagt vedlikeholdsskjema

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 198 040,-pr. 13.02.2026

Lånenummer: 16366510706, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 13.02.2026: 976 706
Andel av saldo: 91 255
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2042)

Lånenummer: 15160706918, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 233
Saldo per 13.02.2026: 1 142 932
Andel av saldo: 106 786
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2045)

Sameiet tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir seksjonseierne mulighet til å betale ned sin andel av sameiets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader: Sameiet har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet på lånenummer 16366510706. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 74 064,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2024: 817 526,-
Sum driftskostnader 2024: 618 200,-
Årsresultat 2024: 124 048,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold i leilighetene er kun tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. 2548420

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 504 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
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en svært attraktiv og sentral beliggenhet i rolige omgivelser på Majorstuen, med umiddelbar nærhet til et rikt servicetilbud, hyggelige kaféer, kollektivtransport og flotte grøntområder. Ole Vigs gate 14 ligger tilbaketrukket, men samtidig kun få minutters gange fra pulserende byliv.

Servicetilbud:
I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000, Kiwi og Meny Majorstuen. Området byr også på apotek, bakerier, Vinmonopolet, blomsterforretninger og spesialbutikker.

Fra boligen er det kort gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, Oslos kanskje mest populære handlegater. Her finner du et mangfold av butikker innen mote, interiør og design, samt et stort utvalg av hyggelige kaféer og restauranter. Valkyrie plass og Valkyrien kjøpesenter ligger også i nærheten og tilbyr et variert utvalg av handel og serveringssteder.

Colosseum kino, en av landets største og mest kjente kinoer, ligger kun noen minutters gange unna og er et populært kulturtilbud i området.

Fritid / rekreasjon:
Eiendommen ligger i gangavstand til flere flotte parker og grøntområder. Frognerparken med Vigelandsanlegget er et yndet rekreasjonsområde året rundt, med store grøntarealer, turstier og idrettsmuligheter. Her finner du også Frognerbadet, Frogner stadion og tennisanlegg.

Stensparken og Uranienborgparken ligger også innen behagelig gangavstand og byr på grønne lunger og fine sitteplasser.

Det er flere treningssentre i området, blant annet SATS Colosseum, EVO og Fresh Fitness, alle innen kort gangavstand.

Offentlig transport:
Beliggenheten gir svært gode kollektivforbindelser. Majorstuen knutepunkt ligger kun få minutters gange fra boligen, med T-bane (alle linjer), samt trikkelinje 11, 12 og 19 med hyppige avganger. Det går også flere busslinjer fra området, blant annet 20-bussen mellom Skøyen og Galgeberg.

Det er flere bysykkelstativer i nærområdet, og med kort vei til både sentrum og vestkanten er dette en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.06.1987.

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

Dagens rombruk/rombenevnelser avviker ikke med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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.

Boligen ligger i et regulert område til byggeområde for boliger. Nærliggende områder er regulert til bolig/forretning, midlertidig byggeanleggsområde, parkering, byggeområde for forretning og kontor, byggeområde for bolig og forretning, fellesområde - fellesareal, fortau, holdeplass, drosjeholdeplass, byggeormåde for forretning og friområde.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til bebyggelse og anlegg - eksisterende. Nærliggende områder er bebyggelse og anlegg - fremtidig, grønnstruktur - eksisterende, eksisterende kollektivknutepunkt.

Området er berørt av hensynssone H190_2 og H570. Hensynssone gjelder andre sikringssoner og bevaring av kulturmiljø.

Nærliggende bygninger berøres av gul liste, dette gjelder ikke eiendommen.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Oslo kommune sine nettsider: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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

301/215/261/15:
03.12.1875 - Dokumentnr: 927227 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1879 - Dokumentnr: 900224 - Bestemmelse om bebyggelse
ang paviljong
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1985 - Dokumentnr: 36497 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:378 Snr:58
Bruksrett til 19 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1985 - Dokumentnr: 79141 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1985 - Dokumentnr: 79683 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
ETTER FØRSTEGANGS OVERDRAGELSESSUM OG SENERE ETTER 90% AV
LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1985 - Dokumentnr: 79683 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 495/6458
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

20.06.1985 - Dokumentnr: 36497 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:17
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.11.1994 - Dokumentnr: 63719 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:17

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.

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.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket/ryddet etter visning og overleveres slik den fremkommer på visning. Det vil si at eventuelle bilder, lamper osv. kan bli værende.

Enkelte bilder i dette prospektet er ment som illustrasjonsbilder, og rommene er digitalt oppusset og møblert ved hjelp av AI.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kast og rydd kr. 25 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 415,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport - med alternativ planskisse, hvor vi skisserer kjøkkenet som en u og blender dør. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 194 410,- 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. mars 2026

Megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler 2
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

Ole Vigs gate 14

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**9 min**
658 elever, 43 klasser	0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**12 min**
341 elever, 18 klasser	1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**12 min**
789 elever, 43 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**10 min**
408 elever, 30 klasser	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**12 min**
416 elever, 25 klasser	1 km
Kristelig gymnasium	**10 min**
450 elever, 15 klasser	0.8 km
Akademiet videregående skole O...	**12 min**
450 elever	0.9 km

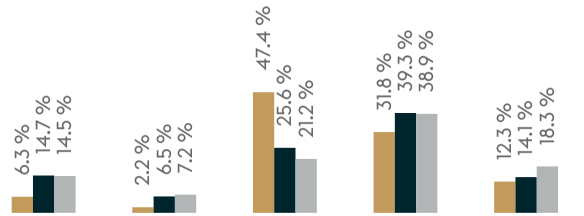
Offentlig transport

Bogstadveien	**2 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.2 km
Bogstadveien	**2 min**
Linje 11, 19	0.2 km
Majorstuen	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Nationaltheatret stasjon	**20 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.2 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	**4 min**
35 barn	0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år)	**5 min**
84 barn	0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**6 min**
72 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schultz gate/Majorstuen ø.1	998	1 456
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Yoga Majorstuen	2 min
Synergy	4 min

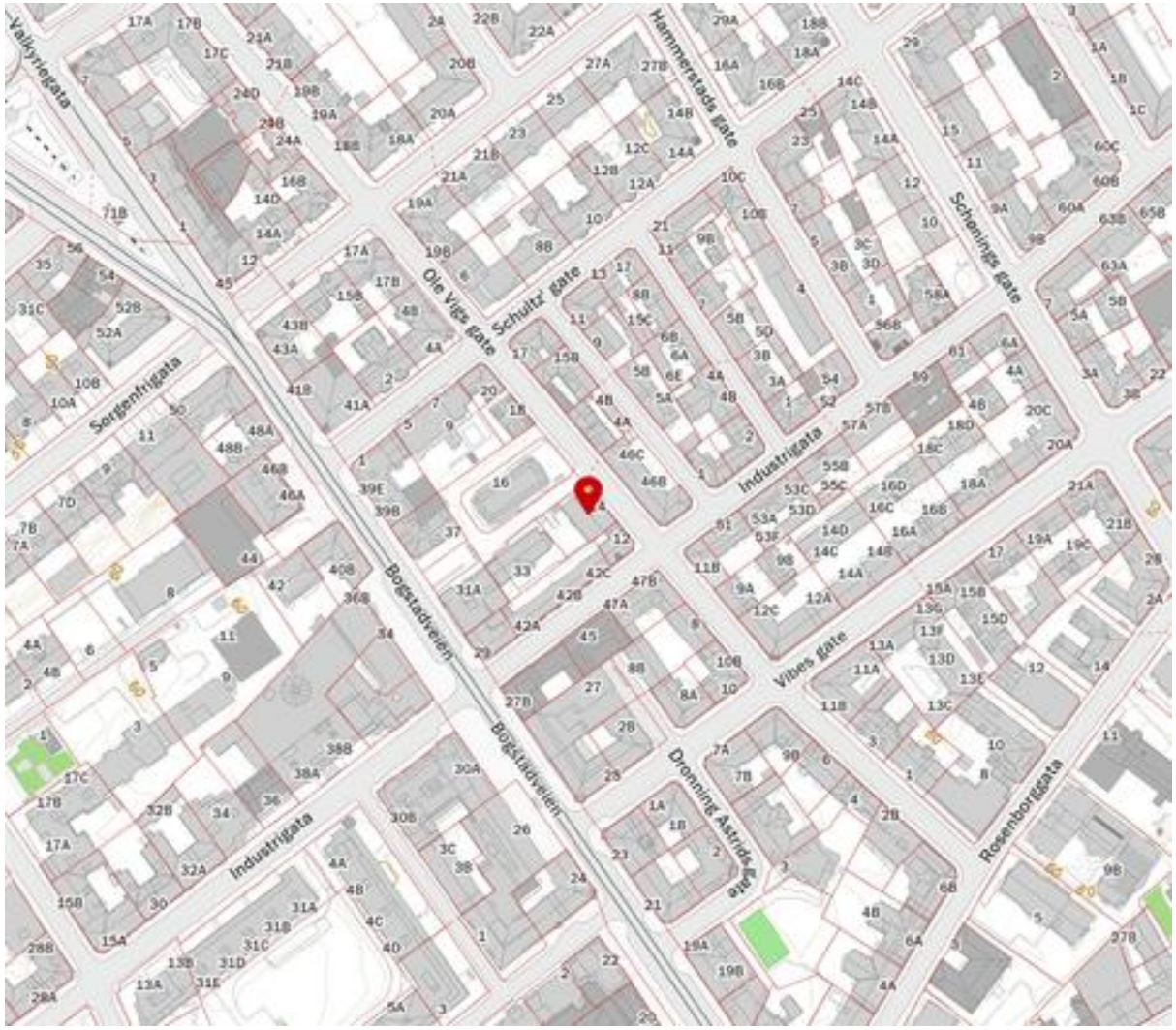
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

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 2026

Ole Vigs gate 14
0366 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1986
BRA:	91 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	2.3.2026 (Gyldig til 2.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	16	1	1

Supertakst

GNR: 215 BNR: 261 SNR: 15

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Ole Vigs gate 14
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40562

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Kjøkkenventilator med manglende funksjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Elde/slitasje/dør-/vindusfelt går tregt.
Vinduer og dører	Elde/slitasje.
Kjøkken	Elde/slitasje.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Varmtvannsbereder: (Kjøkken)	Alder/manglende lekkasjesikring.
Våtrom: Bad - Overflater	Borehull i flere veggfliser/for liten høydeforskjell fra topp sluk til eventuelt tettesjikt ved dør.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Elde/slitasje/manglende dokumentasjon for innebygget sisterne.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt/endret bruk av rom/manglende mansjetter over gulv (rørføringer).
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Skapstamme er montert mot ventil i vegg.
Gulv	Bruksslitasje/oppsrukket/svelling.
Vegger	Bruksslitasje.
Himling	Bruksslitasje.
Innvendige dører	Elde/slitasje/"subbing" i terskel (glassdør).

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Ikke kontrollert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2026

Rapportdato
2.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Louise Wærness**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av rekvirent. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 22.02.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ole Vigs gate 14, 0366 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**261**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**15**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**15**		
Byggeår:	**1986** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon forblendet med teglstein. Saltak i treverk tekket med takstein. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trapp i støpt terrazzo. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 504.9 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
5. etasje	**83**	**76** Romfordeling: Entrè/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 213-239 cm).	**0**	**7**	**0**
Totalt m²	**91**	**76**	**8**	**7**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en loftsbod på 7,6 m2 (gulvareal ca. 15 m2). Boden ble påvist av rekvirent og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Flislagt dekke. Størrelse: 7 m^2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glass tilknyttet innglassing er datert 1993.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Dør-/vindusfelt går tregt og har behov for service. For øvrig ble det ikke registrert flere avvik, skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgraderinger må påregnes. Dør-/vindusfelt med behov for service.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og heve/skyvedør med 3-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og heve/skyvedør er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2

Vinduer og heve/skyvedør fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 7 mm. Totalt avvik er målt opp til 14 mm.

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Vedovn med underliggende plate.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU

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

6.5 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-2**

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, heldekkende oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp.

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

Avtrekk med manglende funksjon gis TG-3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskifting av ventilator.

Kostnadsestimat avtrekk	**Under 20 000**

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

6.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vanninstallasjoner har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på el-anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.10 Varmtvannsbereder: (Vaskerom)

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
50 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.
TG-1 gis grunnet alder.

6.11 Varmtvannsbereder: (Kjøkken)

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Byggeår.	
Størrelse	
115 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder gis TG-2 grunnet alder. Manglende lekkasjesikring gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Montering av waterguard med lekkasjestopp.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderom fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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-2**

Fall på gulv mot sluk under innmurt badekar er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. Borehull i flere veggfliser. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater
Etablere opphøyd kant ved dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig for kontroll på denne type sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG-2 gis grunnet alder på tettesjikt, samt manglende mulighet for kontroll av sluk/membran.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Baderommet er modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med veggmontert toalett, badekar med dusjvegg, speilskap, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

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-2
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Manglende dokumentasjon på eventuelt tettesjikt/oppbygning for innbygget sisterne gis TG-2.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Antatt prefabrikkert baderomskabin. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Utførte arbeider med manglende dokumentasjon. TG-2.	

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv med belegg. Vegger med malt strie.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
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-2
Risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning gis TG-2.	

Anbefalte tiltak overflater
Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av gulvbelegg.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk fra byggeår.	
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?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig klemt gulvbelegg i plastsluk fra byggeår. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG-2 gis grunnet alder på tettesjikt. Rommet er opprinnelig prosjektert som vaskerom uten dusj. Dusjkabinett er montert i ettertid. Vegger har malt strie og det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring tilpasset dusjbruk. Selv om dusjkabinettet er lukket og begrenser direkte vannbelastning på vegger, medfører endret bruk økt fuktbelastning i forhold til opprinnelig prosjektering. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og generell risikovurdering settes TG-2. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig mansjetter over gulvet. Oppgitt avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Vaskerommet et modent for rehabilitering. Fjerning av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med dusjkabinett i herdet glass, skapinnredninger med malte fronter og opplegg for vaskemaskin.	
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
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. Bemerkning: det er foretatt utskjæring i dørfront på overskap for å tilpasse plassering mot ettermontert dusjkabinett. Utførelsen fremstår som ufagmessig og med redusert håndverksmessig kvalitet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Skapstamme er montert mot ventil i vegg. Ventilasjon med redusert kapasitet grunnet liten spalte gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utbedre overnevnt avvik.

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**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon. TG-2.

6.15 Gulv

Beskrivelse

Overflater: parkett.

Oppsummering **TG-2**

Parkett med bruksslitasje, er oppsprukket, samt har svellet ved flere skjøter.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.16 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt strie.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med bruksslitasje.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.17 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.18 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Glassdør "subber" i terskel.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes. Justering av glassdør.

6.19 Elvarme

Beskrivelse
Gulvvarme på bad (funksjon er ikke konstatert). Stråleovn og panelovner (eldre). Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Annet fast inventar

Beskrivelse	
Skyvedørsgarderober.	
Oppsummering	**TG-1**
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.21 Utendørs

Beskrivelse
Utestrøm. Balkongvarmer. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.22 Entredør

Beskrivelse	
Finert entredør (EI30/35db) med dørpumpe og Yale kodelås.	
Oppsummering	**TG-1**
Entredør med normal elde og slitasje.	

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wærness, Helene	9578-5998-4-793401	2026-02-22 18:57:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. feb. 2026

Oppdragsnummer
60-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 14, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Louise Wærness

Fullmektige
Helene Wærness for Louise Wærness

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. desember 1986

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Louise Wærness

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0063/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wærness, Helene	**2026-02-22**

Identifikasjon

bankID Wærness, Helene

Signicat

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



Adresse	
Ole Vigs gate 14, 0366 OSLO	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265500**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80993854**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
206,49 kWh/m²	**17 345 kWh**



Ole Vigs gate 14, 0366 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ole Vigs gate 14, 0366 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligsameiet Ole Vigsgt 14

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 10.03.2025, kl 17:00

Sted: på Majorstuen Seniorarena, Rom Frognerparken 4

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til haavardjr@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

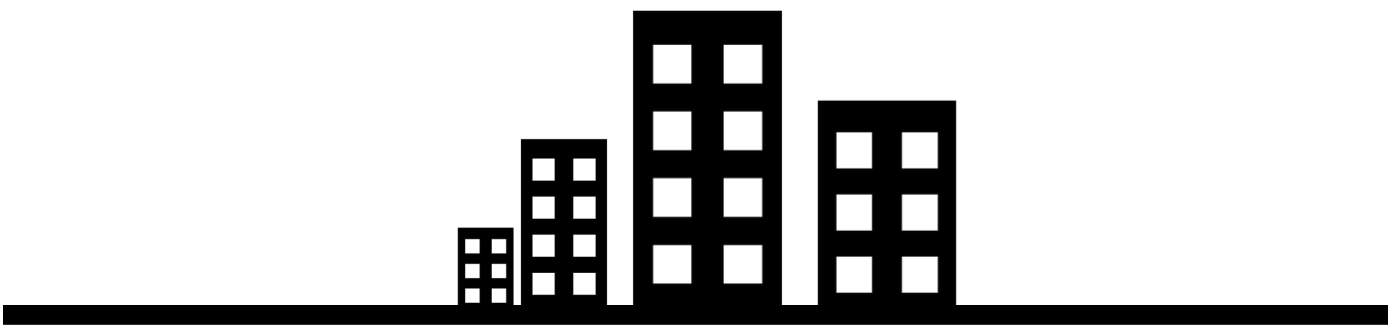
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Ole Vigsgt 14 mandag 10.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Mandag 10.03.2025, kl 17:00

på Majorstuen Seniorarena, Rom Frognerparken 4

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Ole Vigsgt 14

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Overføres til annen egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 12 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om ny heis

På årsmøtet i fjor ble det besluttet at styret til neste årsmøte skulle innhente tilbud for utskifting av heis.

Heisen er fra byggeår, og begynner naturligvis å bli slitt og gammel. Dette har resultert i at det de siste årene har vært noe driftsproblemer med heisen. Vi har heldigvis unngått lengre "stoppeperioder". Heisens alder innebærer imidlertid at mange av delene som benyttes er vanskelige/umulig å få tak i på kort varsel. Styret kan derfor ikke garantere mot lengre stopp dersom det ikke gjøres noe med den.

Styret har i samarbeid med Bogstadveien 33, innhentet tilbud på ny heis. Mottatt tilbud innebærer ny heiskupe, nye dører, nytt elektrisk system og ny motor. Dette vil gjøre heisen moderne, mer stillegående og sikre lang fartstid. Tilbud fra OTIS som leverer heisen, ligger vedlagt. Vedlagt ligger også tilbud fra LBU, som samarbeider med OTIS, som skal foreta de bygningsmessige arbeidene ifm utskiftingen.

Som dere ser utgjør tilbudet på heisen pluss de bygningsmessige arbeidene kr 980 700 eks. mva.

T.o har vi fra OTIS også fått et overslag på hva det vil koste å "kun" modernisere dagens heis. Deres estimat er at dette vil lande på +/- minus kr 700 000.

Styrets forslag er å foreta full utskiftning.

4.2 Forslag fra styret om finansiering av ny heis

Forslag fra styret om at **etablering av ny heis** med en forventet kostnad på ca kr **1 230 875** ink. mva. finansieres ved følgende alternativ:

1. 1. låneopptak med nedbetalingstid på 20 år
   eller
   2. ekstraordinær kapitalinnkreving etter brøk

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med **15%** uten ny behandling i **årsmøtet.**

Dersom låneopptak blir vedtatt er det en forutsetning at det etableres et særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet. Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank Årlig vedlikeholdskostnad er på
kr. 7 426,- . Ordningen trer i kraft etter at låneopptak er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

Dersom ikke finansiering vedtas, vil også forslaget om ny heis falle bort i sin helhet.

Vedlagt er lånetilbud fra DNB.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Håvard Pettersen Vartdal (stiller til gjenvalg)

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Rune Carr (stiller til gjenvalg)

Sakshi Malhotra (stiller til gjenvalg)

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Furuseth

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 25.02.2025

Styret i Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Styreleder, Håvard Pettersen Vartdal
Styremedlem, Rune Carr
Styremedlem, Sakshi Malhotra
Varamedlem, Anders Furuseth

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Håvard Pettersen Vartdal
Styremedlem, Sakshi Malhotra
Styremedlem, Rune Carr
Varamedlem, Anders Furuseth

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på haavardjr@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Boligsameiet Ole Vigsgt 14 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 888621652. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter og 1 næringslokale.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligsameiet Ole Vigsgt 14 kjøper vaktmestertjenester fra Ole Vigsgt 16 tilsvarende en 14% stilling.

Styret i Boligsameiet Ole Vigsgt 14 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Boligsameiet Ole Vigsgt 14 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles hos styreleder

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Boligsameiet Ole Vigsgt 14, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i: Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Boligsameiet Ole Vigsgt 14 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer 2548420.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

Ny hekk i fellesareal.

2023:
Ny ytterdør

2022:

Utført betydelig vedlikeholdsarbeid av oppgangen. Dette utgjør i det vesentlige

- maling av postkasser, heis og trapp
- Sparkling av maling og vegger
- Nye fliser i inngangsparti
- Nytt gulvbelegg i øvrige etasjer og trapp
- Spiler i tak inngangsparti
- Brannsikre dører til alle boenheter

2021:

Vask av platået

2007-2020:
Det vises til vedlagt vedlikeholdsskjema

24.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige årsmøte har styret avholdt flere møter, samt løpende kommunikasjon på mail og telefon.

Det har ikke vært større styresaker i perioden og styret har hatt særlig fokus på å kartlegge vedlikeholdsbehov de kommende årene. Herunder hvordan dette kan gjennomføres på beste og mest kostnadseffektive måte. Vi har også brukt mye tid på å innhente tilbud, samt vurdere hva som er beste løsning med tanke på heisen.

Hekken på gårdsplassen døde etter vinteren i fjor. Denne har i ettertid blitt utskiftet.

Som følge av det gode samarbeidet med BB33 har flere prosjekter blitt sett på sammen. Dette ses blant annet på tilbudet for ny heis. Her sparer vi stor summer mot å bare gjøre det selv.

For det kommende året vil også søppelboden oppgraderes.

Størrelsen på felleskostnadene vurderes fortløpende.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

VEDLIKEHOLDSARBEID 2007-2020

År/leder	Tiltak	Arbeid	Firma	Finansiering
2007 R. Carr		Ingen større arbeider		
2008 R. Carr		Ingen større arbeider		
2R. Carr	Takrenner	Rensing, åpning og reparasjon av takrenner og nedløp mot nord-øst	Drogseth AS 22 32 32 50	Sameiet
	Yttervegger	Behandling av alle yttervegger ifb med kommunal taggeordning	Stopp Tagging, Oslo kommune 22 41 20 10	Sameiet
	Brannsikring	Montering av batterinødlys ved heisen i alle etasjer	Sameiet	Sameiet
2010 R. Carr	Tak	Tetting av takluke i oppgangen på loftet	Drogseth AS 22 32 32 50	Sameiet
2011 R. Carr		Ingen større arbeider		
2012 R. Carr	Tak	Tetting av lekkasje ved takluken i oppgangen på loftet	Drogseth AS 22 32 32 50	Sameiet
	Inngangsdør	Montering av rampe for rullestoler, barnevogner	Bydelen	Bydelen
	Sykkelbod	Montering av sykkelstativ	Sameiet	Sameiet
2013 I. Tufte	Brannsikring	Skifting av røykvarslere og brannslukkings-apparat i fellesarealer	Sameiet	Sameiet
	Søppelbod	Montering av to dører slik at boden kan lukkes	Ukjent	Sameiet

2014 I. Tufte	Vinduer	Maling av vinduer utvendig	Drogseth 22 32 32 50	Sameiet
	Vannrenner	Reparasjon av nedløpsrør	Drogseth 22 32 32 50	Sameiet
	Verandaer	Reparasjon av veranda-armeringen fra utsiden	Drogseth 22 32 32 50	Sameiet
2015 L. Schanke	Uteområdet	Utbedring av løse fliser på gårdsplassen	VAS Bil og Bygg AS, 96 84 17 43	Sameiet
	Vannledning	Skifte av hoved-stoppekraner i kjeller	Viking 90 79 51 10	Sameiet
	Vannledning	Skifte av stoppekraner i de enkelte leiligheten	Viking 90 79 51 10	Den enkelte sameier
	Inngangsdør	Installasjon av automatisk døråpner	Picomed 92 01 46 13	Bydelen
2016 L. Schanke	Ventilasjon	Sjekk og utbedring av lekkasje i ventilasjonsrør for en leilighet	GK Ventilasjon 91 64 64 05	Eier av leiligheten
	Ventilasjon	Rensing av rør fra kjeller og fra alle leilighetene	GK Ventilasjon 91 64 64 05	Sameiet
	Ventilasjon	Skifte av defekte vifter for flere leiligheter	GK Ventilasjon 91 64 64 05	Den enkelte sameier
	Uteområdet	Nye solcellestyrte lyspærer utenfor inngangen og gang 1.etasje	Sameiet	Privat gave
	Uteområdet	Utbedring og drenasje av stor kasse med tuntre	VAS Bil og bygg AS 96 84 17 43	Sameiet
	Uteområdet	Flis-legging rundt gårdsplassen	VAS Bil og Bygg AS 96 84 17 43	Privat gave

	Uteområdet	Erstatte gamle tujaer med nye planter og jord i 5 betongkasser	Privat	Privat gave
	Uteområdet	Nytt vanningsanlegg		Privat gave
	Uteområdet	Ny støvsuger for renhold av uteplassen		Privat gave
2017 L. Schanke	Uteområdet	Utbedring av rullestolrampen		Sameiet og Bogstadveien 33
	Elektrisk anlegg	Oppgradering av sikringsskap for gården og 9 av 15 sameiere		Sameiet og de berørte sameierne
	Inngangsdør 1.etasje	Skifte av lås		Sameiet
2018. L. Sc Ahanke	Heis	Skifte av defekte kontaktorer og installering av toveis-alarm	OTIS 99 29 21 20	Sameiet
2019 A.S.Thoresen	Rullestolrampen	Reprasjon av rullestolramp	OBOS prosjekt	B33 og OV 14
		Legging av varmekabler	OBOS prosjekt	B33 OV 15
2020 Arne Soriano Thoresen	Taket	Skiftet belegg rundt pipene	Blikkenslager Olaf Johansens eftf. AS 23175070 91884415	Sameiet
2020 Arne Soriano Thoresen	Vedlikeholdsplan	Ny vedlikeholdsplan	Huseiernes landsforbund	Sameiet

ÅRSREGNSKAP

2024



14

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	714 526	682 079	710 370	767 299
Sum		**714 526**	**682 079**	**710 370**	**767 299**
Sum		**714 526**	**682 079**	**710 370**	**767 299**
Forretningsførsel og revisjon	2	51 090	48 979	49 300	53 000
Lønn og honorar	3, 4	13 692	13 692	13 692	13 692
Vedlikehold	5	25 603	709 248	100 000	70 000
Eksterne tjenester	6	126 703	104 113	115 000	117 000
Kabel-tv og bredbånd		87 635	96 862	84 840	87 046
Forsikring	7	91 606	74 164	76 600	95 244
Kommunale avgifter		168 496	141 953	161 400	191 000
Brensel og strøm		16 564	19 599	25 000	20 000
Andre driftsutgifter	8	36 812	13 815	22 100	12 200
Sum		**618 200**	**1 222 426**	**647 932**	**659 182**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**96 326**	**-540 347**	**62 438**	**108 117**
Individuell innbetaling fra eiere		88 257	141 365	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**184 583**	**-398 982**	**62 438**	**108 117**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	13 394	12 244	0	0
Rentekostnad	10	73 929	76 417	70 219	72 211
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-60 534**	**-64 173**	**-70 219**	**-72 211**
Årsresultat	**11**	**124 048**	**-463 155**	**-7 781**	**35 906**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-115 463	-172 664	-31 677	-28 555
Endring i disponible midler	**11**	**8 586**	**-635 819**	**-39 458**	**7 351**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 620
Forskuddsbetalte kostnader	12	174 353	185 280
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		234 477	358 571
Innestående på særvilkår	13	1	1
Sum omløpsmidler		**408 831**	**548 473**
SUM EIENDELER		**408 831**	**548 473**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-776 959	-313 804
Årets resultat	11	124 048	-463 155
Sum egenkapital	**14**	**-652 911**	**-776 959**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	1 011 873	1 127 336
Sum langsiktig gjeld		**1 011 873**	**1 127 336**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 396	9 494
Leverandørgjeld		37 529	186 083
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	143
Påløpne renter		395	639
Annen kortsiktig gjeld		1 548	1 737
Sum kortsiktig gjeld		**49 869**	**198 096**
Sum gjeld		**1 061 742**	**1 325 432**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**408 831**	**548 473**

Oslo 31.12.24
Styret i Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Sted:_____, dato:_____

Håvard Pettersen Vartdal Styreleder	Sakshi Malhotra Styremedlem	Rune Carr Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	583 380	583 380	583 394	641 733
3607 Renter og avdrag	0	18 216	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	70 926	35 578	70 219	71 931
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	27 940	16 225	31 677	28 555
3646 Parkeringsleie	32 280	28 680	25 080	25 080
Sum	**714 526**	**682 079**	**710 370**	**767 299**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	34 530	34 020	35 200	35 000
Annen regnskapsførsel	16 560	14 959	14 100	18 000
Sum	**51 090**	**48 979**	**49 300**	**53 000**

Selskapet har fravalgt revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	12 000	12 000	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692	1 692	1 692
Sum	**13 692**	**13 692**	**13 692**	**13 692**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 006	692 396	100 000	70 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 204	9 190	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	3 114	700	0	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	279	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	6 963	0	0
Sum	**25 603**	**709 248**	**100 000**	**70 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	102 292	70 015	90 000	90 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	24 411	34 098	25 000	27 000
Sum	**126 703**	**104 113**	**115 000**	**117 000**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7500 Forsikringspremie	91 606	74 164	76 600	95 244
Sum	**91 606**	**74 164**	**76 600**	**95 244**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	942	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 504	1 097	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 100	2 200
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 488	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 633	2 917	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	25 600	1 208	5 000	0
7790 Andre driftskostnader	456	2 571	15 000	10 000
Sum	**36 812**	**13 815**	**22 100**	**12 200**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	12 470	12 244	0	0
8059 Andre renteinntekter	925	0	0	0
Sum	**13 394**	**12 244**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1636.65.10706	73 929	76 417	70 219	72 211
Sum	**73 929**	**76 417**	**70 219**	**72 211**

Note 10 - Rentekostnader

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**350 377**	**986 196**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	124 048	-463 155
Avdrag langsiktig lån	-115 463	-172 664
B. Årets endring i disponible midler	**8 586**	**-635 819**
C. Disponible midler 31.12	**358 962**	**350 377**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	87 307	83 669
1749 Forskuddsbetalte kostnader	87 046	101 611
Sum	**174 353**	**185 280**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 1,02 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppussing av oppganger
Lånenummer:	**16366510706**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	1 039 079
Avdrag i perioden:	27 206
Lånesaldo 31.12:	**1 011 873**
Saldo 5 år frem i tid:	840 992

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366510706	1	107 528	107 528
	3	94 541	283 623
	2	91 676	183 352
	2	88 811	177 622
	1	85 946	85 946
	1	61 117	61 117
	1	58 252	58 252
	1	54 433	54 433

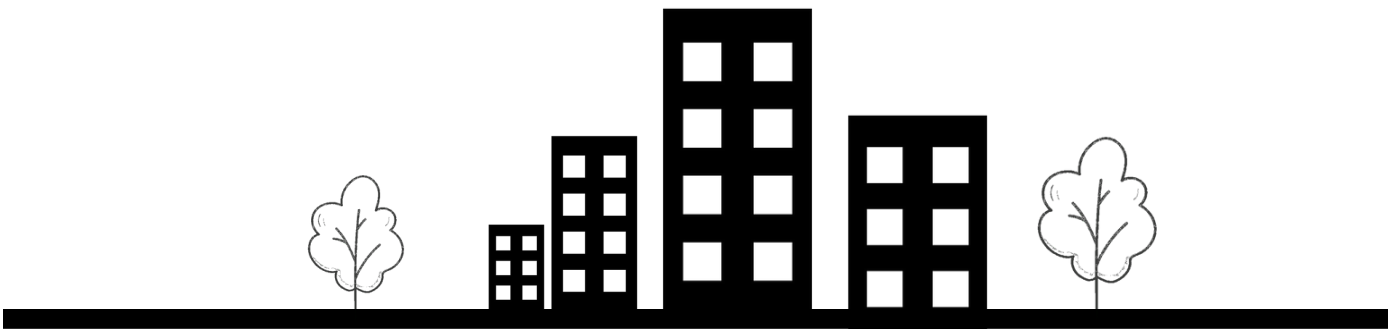
Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Ole Vigsgt 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Styreleder	Håvard Pettersen Vartdal (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Sakshi Malhotra (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Rune Carr (sign.)	17.02.2025

VEDLEGG



Hovedkontor
Postboks 6419 Etterstad
0605 Oslo
Telefon: 22 70 75 00
Telefax: 22 70 75 01

Bogstadveien 33 / Ole Vigsgt. 14

Att.: Lasse Åserud

Oslo, 26-06-2024

TILBUD HEISANLEGG BOGSTADVEIEN 33, OSLO

TILBUD NR. 55 KF 1299

Vi har gleden av å oversende tilbud på heis og kan informere om følgende:

- Otis har markedets mest stillegående maskinromløse heis, noe som er meget gunstig med tanke på byggeforskriftenes krav til støy.
- Gummibelagte stålbelter med lang levetid (2-3 ganger tradisjonelle stålwirer), forbedret kjørekomfort, minimalt støynivå og ingen smøring.
- Alle våre heiser leveres med Regen Drive. Dette systemet genererer bremsestrømmen tilbake på nettet. Heisen blir dermed en intern leverandør av strøm til bygget. Otis ønsker å være markedsleder på levering av miljøvennlige løsninger.
- Otis *Pulse System* måler slitasje i beltene. Visuell sjekk er overflødig.
- Belysning i kupé utført med LED-lys. Automatisk på/av-funksjon for lys i kupé. Dette innebærer at lyset kun er tent når heisen er i bruk.
- Topphøyde og grubedybde er meget konkurransedyktig. (Se tekniske spesifikasjoner.)
- Otis anbefaler å benytte ankerskinner i betongsjakter for å redusere kvartsstøv.
- Otis har enkle grensesnitt mot bygg-konstruksjon.

Prisen omfatter:

1 stk. GeN2™ Life 630 kg, 1 m/s - 5 stopp – Bogstadvn. 33	kr	600,000
1 stk. GeN2™ Life 630 kg, 1 m/s - 6 stopp – Ole Vigs vei 14	kr	710,000
Totalt eks. mva	**kr**	**1,310,000**

Gebyr til Norsk Heiskontroll er inkludert i vår pris med kr 10.350,-

Heisene tilbys i henhold til vedlagte tekniske beskrivelse. Standardbetingelser for levering og montering av heis er også vedlagt. Disse omhandler rettigheter og plikter i vårt samarbeid og er en praktisk orientering om forholdene på byggeplass og er en del av våre leveringsbetingelser.

Leveringstid (med forbehold om mellomsalg):

Arbeidsoppgaver	Antall uker
Arbeidstegninger	2
Godkjenning fra kunde	2
Ledetid i Produksjon (4-12 uker)	12
Montasjetid pr. heis	7
Overlevering TKO	1
Innhenting av driftstillatelse	2
Totalt antall uker	**26**

Ovenstående betinger at alle avtaleparametere er avklart og at adresseliste, byggtegninger samt fremdriftsplan er levert OTIS Norge. I presserende saker kan heis leveres på langt kortere tid (4-8 uker etter avtale).

Overlevering av heis etter nærmere avtale.

Service: Service er ikke inkludert.
Ved eventuelle utkall utenfor normal arbeidstid vil overtidstillegget bli fakturert.
Forutsetningen er at Otis' serviceprogram følges fullt ut.

Betalingsbetingelser: Vennligst se vedlagte bilag.

Valutaregulering: Otis forbeholder seg rett til regulering som følge av toll- og kursendringer. Regulering i henhold til våre leverings-betingelser. Fastpristillegg kan avtales ved bestilling.

Prisregulering: OTIS forbeholder seg rett til prisregulering. Regulering i henhold til våre leveringsbetingelser. Fastpristillegg kan avtales ved bestilling.

Materialleveranse: Om utsettelse av montasjestart varsles Otis skriftlig senere enn 3 uker før avtalt oppstart, er sikker og tørr lagring bestillers ansvar. Lagring utover 2 uker på vår fabrikk må varsles senest 10 uker før planlagt oppstart. Hvis ikke må bestiller ta ansvar for lagring som beskrevet ovenfor.

Opplæring/testing: Opplæring/testing utover 1 time pr. heis faktureres med medgått tid iht. Otis standard timesatser.

Gebyrer: Heiskontrollgebyret er inkludert.

Diverse: Otis har gjennom sin ansvarsrett ikke vurdert og har ikke ansvar for TEK17 vedr. brukbarhet og sikkerhet ved brann.

Timepris/påslag: Heismontør kr 1.650,- / 30%

Toveiskommunikasjon;

Heisdirektivet og TEK17 beskriver krav om tilkalling av assistanse fra løfteinnretning. Dette er et krav som eier av løfteinnretning er pliktig til å ivareta. Eier i denne sammenheng vil være kjøper. Deres nye heis er utstyrt med overvåkning/toveiskommunikasjon (REM) mot vår døgnbetjente vaktsentral iht. gjeldende krav.

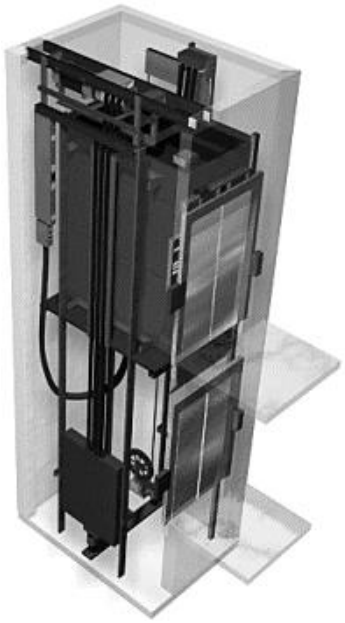
Som standard leveres Otis GSM som er koblet opp mot vår vaktsentral iht. EN 81-28. Prisen for overvåkning er kr. 250,- ekskl. mva. pr. måned pr. heis. I tillegg kommer GSM abonnement med kr 110,- ekskl. mva. pr. heis. Etableringsgebyr er kr. 320,- ekskl. mva. Alle priser er gjeldende fra overtakelsen. Ved bytte av vaktsentral eller om analog linje ønskes benyttet, vil dette betinge annen alarmløsning som medfører pristillegg. Avtalen er gjeldende i 5 år.

I tillegg til alarm ivaretar REM overvåking av periodiske og permanente feil på heis. Historikken på heisen ivaretas også, slik at evt. problemer som er gjentagende, lettere kan elimineres. Dette kan også gjelde feil bruk av heisen.

Alt trykknapp-/ og signalutstyr leveres i OTIS standard. FDV leveres iht. vår standard dokumentasjon og overordnede nasjonale krav. FDV-dokumentasjon leveres via mail.
Merking av ledninger og komponenter er iht. produktets typegodkjennelse.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser fram til å motta Deres bestilling. Ønskes ytterligere opplysninger står vi gjerne til tjeneste.

Tilbudet er gyldig i 60 dager fra tilbudsdato.



Med vennlig hilsen
OTIS AS

OTIS AS
Org.nr. 919 419 105 mva

Arve Langaard
Salg nye heiser
arve.langaard@otis.com

Vedlegg:

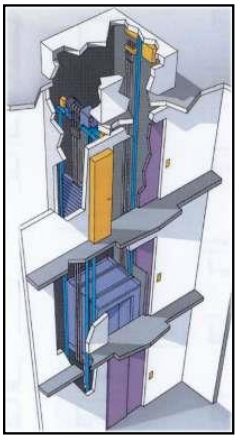
Teknisk beskrivelser
Generelle leveringsbetingelser
Kvalifikasjonssertifikat

Ytterligere informasjon om Otis (ID nr.130404) finnes på:
(krever medlemskap)

StartBANK

Teknisk spesifikasjon pr. 26-06-2024. Tilbud nr.: 55KF1299

Bogstadveien 33, Oslo



Hoveddata:

Heis type	**GeN2™ Life**
Belastning	8 personer, 630 kg
Løftehøyde	14 m
Antall stopp	5 stopp
Hastighet	1 m/s
Antall innganger i kupé	1 inngang
Etasjebenevnelse front	0,1,2,3,4
Hovedstopp	Plan 2
Antall sjaktdører	5

Sjakt:

Maskin plassering	Maskin i sjakt
Sjaktmål	B x D = 1650 mm x 1850 mm ±20
Sjaktmateriale	Betong
Grubedybde	1250 mm
Topphøyde	3800 mm
Sjaktbelysning	Ja

Dører:

Dørsystem	Automatiske teleskopdører
Døråpnerretning	Venstre sett innenfra stolen
Dørfronter	OTIS type TRF B x H = 1630 x 2350
Lysåpning	B x D = 800 x 2100 mm
Utsparing	Se tegning
Overflatebehandling dørblader	Børstet rustfritt stål 220
Overflatebehandling dørfronter	Børstet rustfritt stål 220
Brannklasse	E120 (Gjelder kun ved betongsjakter)
Overgang	Lister leveres med overflate som fronter
Sjaktdørplassering	dører i sjakt

Heiskupé:

Heiskupé	Kupé type Ambiance Modern
Design	Standard
Kupémål	B X D x H = 1100 x 1400 x 2200 mm
Kupévegger sidevegg	Vinylbelagte stålplater
Kupévegger; farge	Sølv
Kupévegger bakvegg	Vinylbelagte stålplater
Kupévegger bakvegg, farge	Sølv
Kupéhimling	Hvit
Gulvbelegg	Gummibelegg
Gulvbelegg, farge	Sort
Håndløper	Håndløper på tablå-side, matt krom håndleder
Speil	Halv høyde, på bakvegg
Belysning	LED lys i hjørnene og på begge sider av tablåsøylen.
Kupédør(er)	Børstet rustfritt stål 220
Dørmaskin	Glide

Dørsmyg/frontvegg	Børstet rustfritt stål 220
Beskyttelse	Fotocellefelt, 2-dimensjonalt
Tablåsøyle (COP)	Børstet rustfritt stål 220
Sparkeplate	Børstet rustfritt stål 220

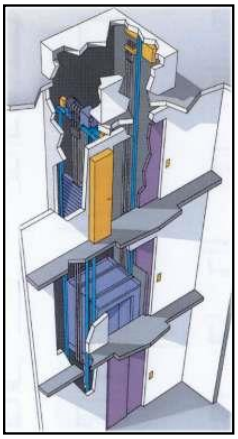
Styring/tablåer:

Styring	Full kollektiv
Trykknapputstyr	Runde knapper med tablåboks i Børstet rustfritt stål 220
Trykknapputstyr i etasjene	Etasjevisere, viderekjøringspiler i stolsmyg,

Brannstyring	Heisen leveres med brannstyring iht. EN 81-73. Heis returnerer automatisk til hovedstopp (forutsetter signal til styring).
Europanormer	Vårt tilbud er basert på utførelse i hht EN81-20
EN 81-70	Heisen leveres iht. EN 81-70
Alarm	GSM fra Otis
Drivsystem	Gearløs synkronmotor, frekvensregulert 1:2 oppheng
Antall starter	150 pr. time
Stoppnøyaktighet	Maks.+/- 5mm. Normalt 0-2mm.
Støyforhold	Max. 55 dB(A) i stol. Ved prøve er det målt 27dB(A) i tilstøtende rom med 160mm betongvegg og 50mm isolasjon. Støy i tilstøtende rom er avhengig av byggets konstruksjon.
Spenning	400 V. Må være på plass til montasjestart.
Apparatskapplassering	Ved dør i øvre stopp. Ved teleskopdører og TRF fronter leveres service- og inspeksjonspanel integrert i front. Det vil si at apparatskap ikke lenger er synlig for publikum.
Lastekapasitet	Heisen er beregnet for persontrafikk, men kan også benyttes til l varetransport ihht tabell under.

Teknisk spesifikasjon pr. 26-06-2024. Tilbud nr.: 55KF1299

Ole Vigsgt. 14,Oslo



Hoveddata:

Heis type	**GeN2™ Life**
Belastning	8 personer, 630 kg
Løftehøyde	17 m
Antall stopp	6 stopp
Hastighet	1 m/s
Antall innganger i kupé	2 innganger
Etasjebenevnelse front	0,2,3,4,5
Etasjebenevnelse motsatt side	1
Hovedstopp	Plan 2
Antall sjaktdører	6

Sjakt:

Maskin plassering	Maskin i sjakt
Sjaktmål	B x D = 1650 mm x 1930 mm ±20
Sjaktmateriale	Betong
Grubedybde	1250 mm
Topphøyde	3800 mm
Sjaktbelysning	Ja

Dører:

Dørsystem	Automatiske teleskopdører
Døråpnerretning	Venstre sett innenfra stolen
Dørfronter	OTIS type TRF B x H = 1630 x 2350
Lysåpning	B x D = 800 x 2100 mm
Utsparing	Se tegning
Overflatebehandling dørblader	Børstet rustfritt stål 220
Overflatebehandling dørfronter	Børstet rustfritt stål 220
Brannklasse	E120 (Gjelder kun ved betongsjakter)
Overgang	Lister leveres med overflate som fronter
Sjaktdørplassering	dører i sjakt

Heiskupé:

Heiskupé	Kupé type Ambiance Modern
Design	Standard
Kupémål	B X D x H = 1100 x 1400 x 2200 mm
Kupévegger sidevegg	Vinylbelagte stålplater
Kupévegger; farge	Sølv
Kupévegger bakvegg	Vinylbelagte stålplater
Kupévegger bakvegg, farge	Sølv
Kupéhimling	Hvit
Gulvbelegg	Gummibelegg
Gulvbelegg, farge	Sort
Håndløper	Håndløper på tablå-side, matt krom håndleder
Speil	På siden
Belysning	LED lys i hjørnene og på begge sider av tablåsøylen.
Kupédør(er)	Børstet rustfritt stål 220

Dørmaskin	GLlide
Dørsmyg/frontvegg	Børstet rustfritt stål 220
Beskyttelse	Fotocellefelt, 2-dimensjonalt
Tablåsøyle (COP)	Børstet rustfritt stål 220
Sparkeplate	Børstet rustfritt stål 220

Styring/tablåer:

Styring	Full kollektiv
Trykknapputstyr	Runde knapper med tablåboks i Børstet rustfritt stål 220
Trykknapputstyr i etasjene	Etasjevisere, viderekjøringspiler i stolsmyg, Børstet rustfritt stål 220

Brannstyring	Heisen leveres med brannstyring iht. EN 81-73. Heis returnerer automatisk til hovedstopp (forutsetter signal til styring).
Europanormer	Vårt tilbud er basert på utførelse i hht EN81-20
EN 81-70	Heisen leveres iht. EN 81-70
Alarm	GSM fra Otis
Drivsystem	Gearløs synkronmotor, frekvensregulert 1:2 oppheng
Antall starter	150 pr. time
Stoppnøyaktighet	Maks.+/- 5mm. Normalt 0-2mm.
Støyforhold	Max. 55 dB(A) i stol. Ved prøve er det målt 27dB(A) i tilstøtende rom med 160mm betongvegg og 50mm isolasjon. Støy i tilstøtende rom er avhengig av byggets konstruksjon.
Spenning	400 V. Må være på plass til montasjestart.
Apparatskapplassering	Ved dør i øvre stopp. Ved teleskopdører og TRF fronter leveres service- og inspeksjonspanel integrert i front. Det vil si at apparatskap ikke lenger er synlig for publikum.
Lastekapasitet	Heisen er beregnet for persontrafikk, men kan også benyttes til l varetransport ihht tabell under.

Lastekapasitet Gen2C:

Loading cases	Name	Maximum loading weight	Flooring	
			Rubber / Artificial stone	Aluminum chequered plate
	Trolley or caddy	150kg	○	○
	Two wheeled hand-truck	220kg	○	○
	Four-wheeled container	420kg	○	○
	Hand fork lift truck	240kg	NA	○
		400kg		NA

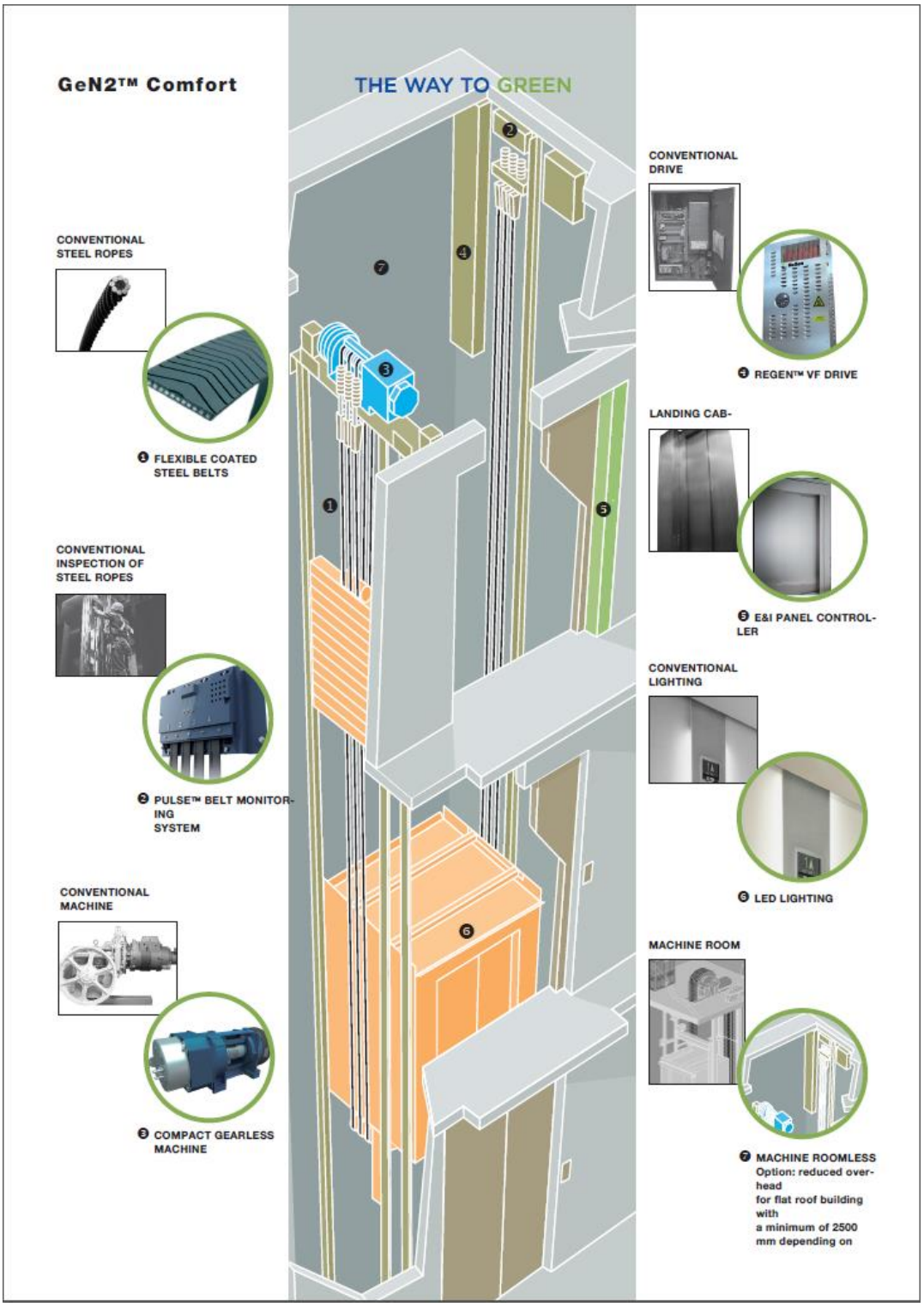
Otis GeN2® – Leading to a green future:

Otis tar sitt engasjement og sine forpliktelser overfor miljøet til neste nivå ved å tilby et utvidet sortiment av miljømessig forsvarlige produkter og produksjonsmetoder over hele verden.

Otis har forpliktet seg til globalt å gjøre livssyklusen til sine produkter og prosesser grønnere. Det betyr å utvikle energibesparende produkter som holder lenger og vil føre til å fremme bæredyktig utvikling og miljøvennlige produksjonsmetoder, samt å gå foran mot en grønnere framtid! Otis ***Regen drive*** generer strøm tilbake til el-nettet og medvirker dermed til å redusere driftskostnader og belastning av miljøet.

Gjennom de siste 10 år har Otis arbeidet med å redusere sin miljømessige belastning ved å redusere energi- og vannforbruket med 60 % i produksjonen av heiser og rulletrapper.

GeN2™ The benefits	Flat Belt	Pulse	Machine	ReGen Drive	LED Lighting	Standby Mode
						
Energy Savings	×		×	×	×	×
Environmental Protection	×	×	×	×	×	×
Ride Comfort	×		×	×		
Safety and Reliability	×	×	×	×	×	


GeN2™ Comfort
THE WAY TO GREEN
CONVENTIONAL STEEL ROPES
1 FLEXIBLE COATED STEEL BELTS
CONVENTIONAL INSPECTION OF STEEL ROPES
2 PULSE™ BELT MONITORING SYSTEM
CONVENTIONAL MACHINE
3 COMPACT GEARLESS MACHINE
CONVENTIONAL DRIVE
4 REGEN™ VF DRIVE
LANDING CAB-
5 E&I PANEL CONTROLLER
CONVENTIONAL LIGHTING
6 LED LIGHTING
MACHINE ROOM
7 MACHINE ROOMLESS
Option: reduced overhead
for flat roof building with
a minimum of 2500 mm depending on

Tilbudet er basert på at følgende utføres av andre:

1. Etablering av sjakt ihht Otis anleggstegning og gjeldende krav. Kraftpåkjenninger og byggtoleranser skal ivaretas.
2. Ferdigstillelse av alle utsparinger, hull og slisser før og etter heismontasje ihht Otis anleggstegning.
3. Avretting av dørutsparinger for teleskopelementer (lister).
4. Understøping av dørterskler.
5. 7032. Eventuell maling /etterbehandling av dører etter montasje og er ekskl. vår leveranse.
6. Innstøping/ innfesting av anker-/montasjeskinner ihht Otis anleggstegning ved bruk av Leca- eller stålsjakt. For å redusere kvartsstøv ved borring i betongsjakt oppfordres det også her til bruk av ankerskinner. Om ankerskinner ønskes benyttet er dette ekskl. vår leveranse.
7. Tildekking av døråpninger ihht Otis anleggstegning (HMS-krav).
8. Kroker i sjakttopp ihht Otis anleggstegning, merket og prøvebelastet.
9. Støvbinding/maling av sjakt i lys farge, oljebestandig maling i grube.
10. Ventilasjon og oppvarming/temperatur i sjakt ihht gjeldende krav. Vi forutsetter at sjaktdører og apparatskap ikke er eksponert for temperaturer under +5 gr. (Dvs. at svalgangsløsninger ikke aksepteres).
11. Permanent strøm for drift og belysning må etableres. Dersom tilførsel er 230V må trafo til 400V-TNS leveres for drift av heisen og installeres før heismontasje tar til. Fremføres til vårt styreskap.
12. Plass for vogntog frem til avlossingssted < 30m fra lagerrom. Kran/truck stilles til disposisjon for avlossing. Det må være vei fra avlossingssted og inn til lager hvor vi kan kjøre jekketralle.
13. Låsbart, tørt og belyst lagerrom/container (min. 30 kvm) for materiell og verktøy. FG-godkjent dør. Avstand < 20m fra heissjakt.
14. Åpne, ryddige og lyse tilgangsveier for inntransport av materiell frem til heissjakt.
15. Spise-/skifterom i nærhet av heissjakt og utført ihht gjeldende krav i arbeidsmiljøloven.
16. Ansvarlig SØK – funksjon.
17. Parkeringsplass for 1 bil stilles til disposisjon i montasjeperioden.
18. Fri inntransportvei for 5 meters føringslengder til heissjakt fra lossested.
19. Brannsignal legges fram til vårt apparatskap.
20. De kriterier som det refereres til i teknisk manual SD5075NOR v.1.2 fra 18/6-19 legges til grunn ved en BREEAM sertifisering. Prosjektteamet gjennomfører en analyse av transportbehovet og brukermønsteret for bygget og definerer det optimale antall heiser. En trafikkanalyse oversendes Otis ved utarbeidelse av en BREEAM rapport. Dersom trafikkanalyse ikke er gjennomført kan Otis utarbeide denne på bakgrunn av de valgene som er tatt. Timepris er iht gjeldende satser.
21. Ved etasjehøyde > 4,5m må entreprenør påregne å levere og montere/demontere stillasplatning i hht. Otis tegningsunderlag. Det samme gjelder om døråpning i nest nederste etasje er på motsatt side av dør i nederste etasjenivå (ta kontakt med salg/prosjekt ved behov for avklaring).
22. Det tas forbehold om at kunde eller tredjepart tar byggherreansvar.
23. Det forutsettes at servicekontrakt er opprettet innen heisen tas i bruk.
24. Ved montering av heis i tresjakt kan justering av føringsfester etc. påregnes. Dette dekkes ikke av reklamasjonen.

Forkontroll av ovennevnte forhold, samt HMS vilkår vil bli gjennomført av vår montasjeleder i god tid før oppstart av montasje. Dette er som en del av vår kvalitetssikring av heisleveransen. Ekstra forkontroller som følge av manglende oppfølging av påpekte mangler faktureres etter medgått tid.

OTIS AS

STANDARDBETINGELSER FOR LEVERING OG MONTERING

1. Forholdet til Norsk Standard

Med mindre annet er avtalt gjelder NS 8417 (Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalunderentrepriser) med de tillegg og endringer som følger nedenfor for dette kontraktsforholdet. Ved motstrid gjelder disse standardbetingelser foran NS 8417 eller en annen NS som måtte være avtalt i det enkelte tilfellet.

2. Valg av tekniske løsninger / leveringstid

Kjøper skal avklare/velge alternative tekniske løsninger, design, farger og liknende innen 1 uke etter skriftlig bestilling. Materiellet settes i produksjon når dette er godkjent, og leveringstiden regnes fra samme tidspunkt.

3. Tegninger, beskrivelser mm

NS 8417 pkt. 16.1 tilføyes med:

Kjøper skal levere aktuelle tegninger, beskrivelser og beregninger etc. som er nødvendige for OTIS sin prosjektering av eget kontraktsarbeid innen 2 uker etter bestilling.

4. Sikkerhetsstillelse (NS 8417 pkt. 7.1) tilføyes med:

OTIS har rett til å kreve bankgaranti for sitt utstående, nåværende og fremtidig, hvis betalingsplan i prosjektet misligholdes uten gyldig grunn eller hvis kredittsjekken tilsier at bankgaranti er nødvendig for å sikre OTIS sine interesser. Ved kredittrating (Bisnode) lavere enn A betales 2/3 av kontraktbeløpet før materiell bestilles fra fabrikk. Siste 1/3 skal være innbetalt før montasjestart.
OTIS vil foreta kredittsjekk ved aksept av dette tilbudet, og tar forbehold om vilkårene vedrørende betalingsplanen gitt i tilbudet avhengig av utfallet av kredittsjekken.
Etter kredittvurdering kan OTIS be om garantistillelse eller annen sikkerhet på kontraktsbeløpet. Garantiperioden settes til 90 dager etter ferdig montert heis. Ved kort leveringstid forbeholder OTIS seg retten til å kreve første tredjedel innbetalt, alternativt bankgranati for tilsvarende beløp, innen materiell bestilles i vår fabrikk.

5. Dagmulkt

NS 8417 pkt. 40.3. Følgende tillegges:

Dersom entreprisen består av flere heiser, betales dagmulkt med 1 ‰ av kontraktssummen for den/de heiser som ikke er ferdigstilt til den avtalte fristen, men ikke mindre enn kr 500 pr. hverdag. Samlet mulkt skal ikke overstige 10 % av kontraktssummen for den/de heiser som ikke er ferdigstilt til den avtalte fristen.

6. Regulering av kontraktssummen

NS 8417 pkt. 26.2 erstattes med:

Såfremt det ikke er spesifisert i tilbudet at prisen er fast, foretas regulering av kontraktssummen etter Statistisk Sentralbyrås indeks tabell 3 - boligblokker, Elektrikerarbeider i alt, etter følgende fremgangsmåte: Kontraktssummen reguleres etter forskjellen i indekstallet i måneden før tilbud og i indekstallet i måneden før overlevering. Dette gir følgende beregning: K= kontraktsbeløp = tilbud inkl. eventuelle endringer.
A = indeks for måneden før tilbudsmåned.
B = indeks for måneden før overleveringsmåned.
Prisendring i kroner = (K X B/A) - K
Det tas forbehold om priskorreksjon ved endring av valutaforhold.

7. Avdrag

NS 8417 pkt. 27.2.1 erstattes med:

Utbetaling foretas med:
10% ved bestilling/kontraktsinngåelse, 30% før bestilling i fabrikk (totalt 40% skal være betalt før materiell bestilles), 30% når det vesentligste av materiellet er levert byggeplass eller er klar til levering fra OTIS, 20% ved bestilling av heiskontroll og 10% når heisen er overlevert til byggherren og prøvekjørt eller godkjent av Heiskontrollen. (Overlevering til NHK/Byggherre utføres ikke før siste 10% er betalt.) Innestående beløp utgår.
Dersom byggestart utsettes som følge av fremdrift på bygget, forfaller materialandel til betaling om forsinkelse ikke er meldt senest 3 uker før planlagt montasjestart. Eventuelle lagringskostnader og ekstra transportkostnader tilkommer ved forsinket oppstart forårsaket av byggets fremdrift.
Dersom fremdriften på bygget p.g.a. bygningsmessige forsinkelser hindrer overtagelseav heisanlegget, forfaller siste 10% når heisanlegget er montert eller senest 30 dager etter at montasjen er avsluttet.
Dersom entreprisen omfatter flere heiser, belastes siste 10% av kontraktssummen for den enkelte heis ved ferdigstillelse av denne.

8. Mangel (NS 8417 pkt. 42.1)

OTIS svarer ikke for feil som oppstår på grunn av hærverk, feilaktig/skjødesløs bruk av anlegget eller vesentlig overbelastning som kan føre til unormal slitasje eller skade.

9. Utbedring / reklamasjon
NS 8417 pkt 42.5. Følgende tillegges:

Ved nyanlegg er det en forutsetning for å reklamere at Otis' serviceprogram følges.

10. Force majeure – rett til fristforlengelse og risiko for skade i kontraktstiden (NS 8417 pkt. 33)

OTIS svarer under ingen omstendigheter for personskade, tap, skade eller forsinkelse forårsaket av forhold som OTIS ikke med rimelighet kan ventes å ha herredømme over, herunder, men ikke begrenset til, tiltak fra myndighetenes side, streik, lockout, arbeidstvist, brann, eksplosjon, tyveri, værskade, oversvømmelse, jordskjelv, opptøyer, sivil ulydighet, krig, ondsinnet skade eller naturkatastrofe.

11. Erstatning (NS 8417 pkt. 42.2 tredje avsnitt og pkt. 38)

OTIS svarer under ingen omstendigheter for avledet tap, indirekte tap eller følgeskader av noe slag, herunder, men ikke begrenset til, personskader, tapt fortjeneste, tap av goodwill, tap av forretningsmuligheter, finansieringsomkostninger eller tap av retten til å bruke utstyr eller eiendeler, enten i eller utenfor kontraktsforhold, i henhold til garanti, eller på annen måte, uansett om det motsatte måtte fremgå av eventuell ansvarsbestemmelse.

Otis er kun ansvarlig for direkte skader på heisanlegget som beviselig kan tilbakeføres til misligholdelse av forpliktelsene opp til kontraktsprisen eller 20 millioner NOK; avhengig av hvilken sum som er høyest.

LBU A/S

LBU AS

Krkeveien 2

1860 Trøgstad

Trøgstad 04.11.2024

Otis AS

V/Arve Langaard

Løvstadveien 7

2312 Ottestad

Tilbudsbrev-Bygningstekniske arbeider ny heis Ole Vigs Gate 14

Vi takker for muligheten til å regne på arbeidene i forbindelse med deres etablering heis. Vi viser til vedlagte tilbudsforespørsel og kan tilby en budsjettpris på **kr. 279.700,- eks mva**.

Framdrift: Oppstart avtales nærmere, det må påberegnes ca 3 uker til våre arbeider.

Forbehold: LBU AS tar følgende forbehold:

- Forbehold om at byggherre sørger for midlertidig lagring av heisrelatert utstyr.
- Forbehold om at himling i sjakt er sterk nok for innfesting av kroker.
- Forbehold om at ventilasjon kan re benyttes.
- Se våre leveringsbetingelser.

Betalingsbetingelser:

- 30% ved oppstart, 30% etter to ukers prod, 30% ved sjakt klar for montasje, og 10% ved heiskontroll, pr heis, nto. forfall pr 28dager.

Vi håper å være aktuelle for leveransen, og stiller gjerne i ett avklarende møte i forbindelse med prosjektet.

Med vennlig hilsen

LBU AS, Terje Gjertsen, Kalkulatør

Besøksadresse:	**Fakturaadresse:**	**E-post:**	**Organisasjonsnummer:**
Kirkeveien 2 1860 Trøgstad	lbuas2@ebilag.com	britt@lbu.no	916 128 983

LBU AS

ANLEGG:	**Ole Vigs Gate 14**	**Oslo**		**E-mail:**	terje@lbu.no
PROSJEKTNR.:	3096	**Vår ref:**	**Terje Gjertsen**	**Deres ref:**	**Arve Langaard, Otis**
Dato :	**04.11.2024**	**REV 02**		**Antall**	**Sum**
Følgende arbeider er inkludert-Riving:					
Riving av heis 6 stopp, 630 kg, MR nede siden sjakt, med skivestål i toppen				1	
Riving av dører og karmer				6,0	
					kr 72 000,00
Sikrings\tildekkings arbeider:					
Tildekkingsarbeider				1	
Provisoriske avsperringer uten brannklasse				6,0	
					kr 39 000,00
Mekaniske arbeider:					
Montering og sertifisering av kroker				2,0	
					kr 30 000,00
Oppbygging\rehabiliteringsarbeider:					
Avretting grop/rengjøring				1	
Tette åpning fra MR til sjakt, BxH, 400 x 600 mm				1,0	
Rep av fronter etter demontering av provkasser				6	
Maling av sjakt og grop				1	
					kr 41 500,00
Rigg og elektroarbeider:					
Rigg og drift				1	
Lei av skifte-/spisebrakke inntil 16 uker, 1 stk tømming av WC og sluttvask inkl				1	
Transport av spisebrakke tur/retur				1	

Mottak og inntransport av trafo	1		
Fremlegging av tilførsel til styreskap, avregnes etter medgått	20		
Frakobling av heis og etablering av prov strøm, tilkoble trafo primær/sekundær side	1		
Sikring sek side, demontering av eks el, skjøting av tilførsel i boks	1		
Sum eks mva		**kr**	**97 200,00**
		kr	**279 700,00**
Opsjoner:			
Komplett brannsignal tilkoblet byggets anlegg	1,0	kr	18 500,00
Innkassing/innbygging rundt heisdør etter innsettelse	6	kr	84 000,00
Leie 20 fots container for prosjektet inntil 12 uker	1,0	kr	7 500,00
Transport av oppbevaringscontainer tur/retur	1	kr	9 500,00
Etablering av ventilasjon, inkl kjerneborring for ventilasjon	1,0	kr	13 500,00

Leveringsforbehold og forutsetninger:
Arbeidene leveres ihht LBU AS standard leveringsbetingelser
Øvrige forbehold\forutsetninger vølger vedlagt i vårt tilbudsbrev

Forbehold: Ventilasjon
Tilgangjengelighet
Andre skjulte arbeider som ikke er informert om siden sjakt ikke er befart av oss.

INDIKATIVT TILBUD LÅN

Vi viser til deres forespørsel, og DNB kan indikere følgende betingelser for et lån til 888 621 652 - Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Lånebeløp:
Kr 1.225mnok

Produkt:
Gjeldsbrevlån

Låneformål: mordernisering av heis

Tilbakebetaling:
Annuitetslån med nedbetaling inntil 20 år i kvartalsvis terminer.

Rentesats(flytende):
P.t. 7,15% p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.

Sikkerheter:
Blanco

Omkostninger:
Etableringsomkostninger kr 7500,-

Termingebyr p.t. kr 70,-

Dette er et indikativ tilbud og vi tar forbehold om godkjennelse i bankens beslutningsorgan.

Terminbeløp / nedbetalingsskisse / effektiv rente kan estimeres i bankens lånekalkulator som finnes på

Lånekalkulator for bedrifter - DNB

Eksempeltekst til vedtak:

Styret i Sameiet [NAVN – org.nr.] har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr[BELØP] til [FORMÅL] (eksempelvis rehabilitering/nødvendig vedlikehold) (+ evt. refinansiering). Lånets løpetid skal være X år.

Ovennevnte prisskisse står åpent for sameiets aksept i 1 - én - måned.

Vi håper vår skisse på lån er interessant, og vi ser frem til å motta svar.

Dersom sameiet aksepterer vårt indikativ tilbud ønsker vi å få oversendt følgende dokumentasjon:

- Informasjon om ønsket utbetalingsdato og hvem som skal signere
- Innkalling til årsmøte som inkluderer regnskap, balanse og noter
- Siste årsmøteprotokoll som viser valgt styre
- Vedtak om låneopptak via styremøte eller årsmøte
- Vedtekter

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Ole Vigsgt 14 mandag 10.03.2025 kl. 17:00 - på Majorstuen Seniorarena, Rom Frognerparken 4.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Ole Vigsgt 14

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 10 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Håvard Pettersen Vartdal valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Protokolltilførsel: "Vedlikeholdsskjemaet på s.13 ajourføres årlig."
Protokolltilførsel: "Brannslukningsapparatene er for gamle. Når det kjøpes inn nye, bør det også kjøpes inn for de beboerne som ønsker det".

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Årsmøtet understreker at man skal opprettholde et hyggelig bomiljøtiltak som planting av blomster, og det må tas hensyn til dette under andre driftsutgifter.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 12 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om ny heis

På årsmøtet i fjor ble det besluttet at styret til neste årsmøte skulle innhente tilbud for utskifting av heis.

Heisen er fra byggeår, og begynner naturligvis å bli slitt og gammel. Dette har resultert i at det de siste årene har vært noe driftsproblemer med heisen. Vi har heldigvis unngått lengre "stoppeperioder". Heisens alder innebærer imidlertid at mange av delene som benyttes er vanskelige/umulig å få tak i på kort varsel. Styret kan derfor ikke garantere mot lengre stopp dersom det ikke gjøres noe med den.

Styret har i samarbeid med Bogstadveien 33, innhentet tilbud på ny heis. Mottatt tilbud innebærer ny heiskupe, nye dører, nytt elektrisk system og ny motor. Dette vil gjøre heisen moderne, mer stillegående og sikre lang fartstid. Tilbud fra OTIS som leverer heisen, ligger vedlagt. Vedlagt ligger også tilbud fra LBU, som samarbeider med OTIS, som skal foreta de bygningsmessige arbeidene ifm utskiftingen.

Som dere ser utgjør tilbudet på heisen pluss de bygningsmessige arbeidene kr 980 700 eks. mva.

T.o har vi fra OTIS også fått et overslag på hva det vil koste å "kun" modernisere dagens heis. Deres estimat er at dette vil lande på +/- minus kr 700 000.

Styrets forslag er å foreta full utskiftning.

Vedtak:
Det ble vedtatt å foreta full utskiftning av heisen iht. tilbud vedlagt innkallingen.

11 stemmer for, 1 stemme mot

4.2 Forslag fra styret om finansiering av ny heis

Forslag fra styret om at **etablering av ny heis** med en forventet kostnad på ca kr **1 230 875** ink. mva. finansieres ved følgende alternativ:

1. 1. låneopptak med nedbetalingstid på 20 år
   eller
   2. ekstraordinær kapitalinnkreving etter brøk

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med **15%** uten ny behandling i **årsmøtet.**

Dersom låneopptak blir vedtatt er det en forutsetning at det etableres et særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet. Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 426,- . Ordningen trer i kraft etter at låneopptak er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

Dersom ikke finansiering vedtas, vil også forslaget om ny heis falle bort i sin helhet.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å finansiere etablering av ny heis med låneopptak i DNB med på ca kr 1 230 875,- ink. mva. med nedbetalingstid på 20 år. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Det ble i tillegg vedtatt at lånet skal være særfordelt med individuell innbetalingsmulighet. Ordningen trer i kraft etter at låneopptaket er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Håvard Pettersen Vartdal (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Håvard Pettersen Vartdal ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Rune Carr (stiller til gjenvalg)
Sakshi Malhotra (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Rune Carr og Sakshi Malhotra ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Anders Furuseth

Vedtak:

Anders Furuseth ble valgt som varamedlem for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.17.49.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Håvard Pettersen Vartdal, for 1 år
- Styremedlem: Sakshi Malhotra, for 1 år
- Styremedlem: Rune Carr, for 1 år
- Varamedlem: Anders Furuseth, for 1 år

Protokoll for Boligsameiet Ole Vigsgt 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	10.03.2025
Protokollvitne	Håvard Pettersen Vartdal (sign.)	10.03.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET OLE VIGS GATE 14

Vedtatt i årsmøte
den 11. mai 2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

FORMÅL
Sameiets formål er å administrere eiendommen og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ole Vigs gate 14, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 261 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. desember 1985.

Sameiet består av 14 boligseksjoner *og* 1 næringsseksjon.

Seksjonsnummer	Fordelingsnøkkel	Type
1	563	Næringsseksjon
2	495	Leilighet
3	435	Leilighet
4	450	Leilighet
5	275	Leilighet
6	450	Leilighet
7	465	Leilighet
8	285	Leilighet
9	465	Leilighet
10	480	Leilighet
11	305	Leilighet
12	480	Leilighet
13	495	Leilighet
14	320	Leilighet
15	495	Leilighet
	6 458	

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold snarest for registrering. Det er seksjonseiers ansvar at leier og/eller kjøper undertegner en kopi av disse vedtekter og de vedtatte husordensreglene, samt at disse undertegnede kopier medfølger meddelelsen til styret

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Sameierne har gitt avkall på forkjøpsrett. Sameieandel i boligsameiet kan ikke skilles fra seksjonens deltakerinteresse i sameiet etter disse vedtekter.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5 Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Slik etablering skal ikke påvirke byggets ytre fasade. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

På sameiets tomt er det 5 biloppstillings-/parkeringsplasser langs nordvestenden av bygget, merket A,B,C,D og E. De 5 plassene eies og disponeres av sameiet.

- 4 av plassene, A,B,C og D leies ut fortrinnsvis til sameiets beboere.
- 1 av plassene, E, er besøksparkeringsplass for sameiet. Denne kan benyttes til korttidsparkering av ikke-beboende eiere, beboernes håndverkere og gjester. Håndverkere har førsteprioritet. Navn og telefonnummer på beboeren skal ligge synlig i ruten.
- Ved parkering plikter man å parkere bilen helt inntil veggen og innenfor oppmerkingene.
- Leie av parkeringsplass administreres av styret og skjer etter ventelisteprinsippet. Ansiennitet har ikke betydning.
- Faktureringen administreres av sameiets forretningsfører.
- Beboere i sameiet prioriteres, og det skilles ikke mellom eier av en leilighet og eventuelle leietagere som bor i en leilighet.
- Oppsigelsestiden på parkeringsplassene er en måned pluss inneværende måned.
- Hvis det er ledig parkeringsplass og ingen er på ventelisten skal styret leie ut parkeringsplassen på det åpne markedet. Eksterne leietagere vil dog bli sagt opp hvis en beboer ønsker å leie.
- Sameiermøtet beslutter leieprisen på parkeringsplassene, men prisen skal ligge vesentlig under markedspris i området, da dette skal komme beboerne til gode.
- Eventuelle forslag om justering av leieprisen må meldes som egen sak i forkant av sameiermøtet. Ved utleie til eksterne leietagere kan styret selv eventuelt vurdere en høyere pris.

2.6. Ankomst og garasje

Ole Vigs gt. 14 er - sammen med Bogstadveien 33 - sikret tinglyst adkomst fra Ole Vigs gt. Over den regulerte «felles avkjørsel» gnr. 215 bnr.17. Ole Vigs gt.14 og Bogstadveien 33 har videre gjensidig rett til felles bruk av felles innretninger på de to eiendommene.

Ole Vigs gt. 14 samt Bogstadveien 33 har leierett til biloppstillingsplasser i garasjeanlegget i Ole Vigs gt.14 og Bogstadveien 33. I den utstrekning seksjonseierne ikke leier biloppstillingsplasser vil disse kunne utleies til utenforstående. Garasjeseksjonen pålegges ikke å foreta disposisjoner som kan være til skade for boligseksjonene.

2.7. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, etter egen regning, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Til dekning av særlig slitasje og ekstraarbeider ved skifte av leietaker/og eller ved salg, har styret fastsatt et engangsgebyr på kr. 2000.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er

gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal 30 dager i forkant varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan i særskilte tilfeller innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel hvis dette er strengt nødvendig, men varselet kan aldri være kortere enn fem dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) Eventuelle godtgjørelse til leder, styremedlemmer og/eller revisjon
d) Veiledende budsjett for kommende år
e) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse og/eller elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) endringer av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i sameiers råderett

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Vanlige saker avgjøres ved alminnelig flertall blant de møtende seksjonseierne. For avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med meget betydelige utgifter, eller som gjelder ytterligere oppdeling av seksjoner, kreves tilslutning fra ⅔ av de avgitte stemmer. For beslutning om endring av disse vedtekter kreves likeledes at ⅔ av de avgitte stemmer gir sin tilslutning.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved at eierandelen bak de avgitte stemmer legges til grunn.

For endring av sameiebrøken eller tilsvarende krever loven enstemmighet.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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 årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. Utsending av innkalling

Innkallelser, referat til årsmøter, ekstraordinære møter og diverse saker kan sendes ut ved e-post/elektronisk kommunikasjon til den enkelte sameier.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Ole Vigsgt 14		**Vår ref.:**	711/15	**Fødselsdato eier:**	07.11.1938
OLE VIGS GATE 14		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0366 OSLO		**Eiere:**	Louise Wærness		
Organisasjonsnr:	888 621 652	**Seksjonsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 661**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	220
	Felleskostnader	4 086
	Avdrag IN-lån	249
	Renter IN-lån	602
	Renter IN-lån	504

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	198 040	Gjeld siste årsoppg.:	198 489
Klient ajourf. lån:	2 583 733,57	Klient gj. s. årsoppg.:	1 996 505

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366510706, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 13.02.2026: 976 706
Andel av saldo: 91 255
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2042)

Lånenummer: 15160706918, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 233
Saldo per 13.02.2026: 1 142 932
Andel av saldo: 106 786
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Håvard Pettersen Vartdal
Adresse: OLE VIGS GATE 14
Postnr/-sted: 0366 OSLO
E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	198 489	Andre inntekter:	2 181
Annen formue:	74 064	Utgifter:	10 837		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/261 - seksjon:15

Boligopplysninger:

Boligsameiet Ole Vigsgt 14	**Vår ref.:**	711/15	**Fødselsdato eier:**	07.11.1938
OLE VIGS GATE 14	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0366 OSLO	**Eiere:**	Louise Wærness		
Organisasjonsnr: 888 621 652				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	2548420

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

PARKERING
Sameiet har fem parkeringsplasser som administreres av styret. Tre av plassene leies ut og beboere har fortrinnsrett til redusert pris. En av plassene er en gjesteparkeringsplass.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie av leiligheten skal meddeles styret for registrering. Det er seksjonseiers ansvar at leietaker undertegner en kopi av vedtektene og vedtatte husordensregler som overleveres styret.

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

Årsmøtet 2025: det ble vedtatt utskiftning av heisen som finansieres med låneopptak med IN-ordning.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør bestilles hos styreleder.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Boligsameiet Ole Vigsgt 14 kjøper vaktmestertjenester fra Ole Vigsgt 16 tilsvarende en 14% stilling.
Styret i Boligsameiet Ole Vigsgt 14 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet på lånenummer 16366510706.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Ole Vigsgt 14	**Vår ref.:**	711/15	**Fødselsdato eier:**	07.11.1938
OLE VIGS GATE 14	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0366 OSLO	**Eiere:**	Louise Wærness		

Organisasjonsnr: 888 621 652

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og bredbånd.

Annen informasjon:

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

BOLIGSAMEIET OLE VIGS GT. 14

1. Gårdsplass, trappeoppganger, korridorer, felles loft- og bodarealer må ikke benyttes til oppbevaring av sameiernes personlige eiendeler, så som barnevogner, sykler, sko o.l. Sykler må kun plasseres i sykkelboden.

2. Fellesarealene skal holdes fritt for søppel. Alt avfall skal innpakkes godt og legges i søppelcontainerne. Søl omkring søppelcontainerne må unngås. Plassen foran hovedinngansdør holdes ren og pen til enhver tid.

3. Lufting og baning av tøy, tepper o.l. kan kun foregå på gårdsplatået. Risting av tepper og tøy fra balkongene er ikke tillatt, heller ikke annen aktivitet som er til sjenanse for naboen over eller under. Lufting av tepper o.l. på gårdsplatået bør hovedsaklig finne sted i den hvite årstid.

4. Det er ikke tillatt å anbringe plakater eller oppslag av noen art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger eller sette opp skilter, antenner o.l. Det samme gjelder vinduene i de enkelte leiligheter.

5. De felles inngangsdører må alltid holdes låst.

6. I den kalde årstid må alle inngangsdører, vinduer etc. i fellesarealene holdes lukket. Beboerne plikter å holde de rom hvor de er vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet slik at frysing unngås. Knuste vindusruter rapporteres omgående til styreformannen eller vaktmester. Når ved lagres i bodene skal følgende iakttas:

   Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inntil treverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres på loftet. Overtredelse medfører bl.a. også mulkt fra Helserådet.

7. Selv om renhold prinsipalt utføres for felleskapets regning, påligger det enhver å holde fellesrom i orden.

8. Det er frobudt å røke i heisen.

9. Vinduene i oppgang må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entrédør.

10. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrommet skal det tas tilbørlig hensyn til naboene.

11. Bygningsstøy er kun tillatt i tiden kl. 08.00 – 20.00 på hverdager, 10.00 – 17.00 på lørdager. Bygningsstøy er IKKE tillatt på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillattes bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne i leilighetene over, under og ved siden av. Selskap eller eventuelle arbeider i leiligheten bør det orienteres om til de som antas å kunne bli forstyrret av dette.

12. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid gjelder for behandling av teknisk utstyr som heiser, kjøleanlegg på loft m.v.

13. Dyrehold i leilighetene er kun tillatt under forutsetning av at det ikke generer de øvrige beboerne.

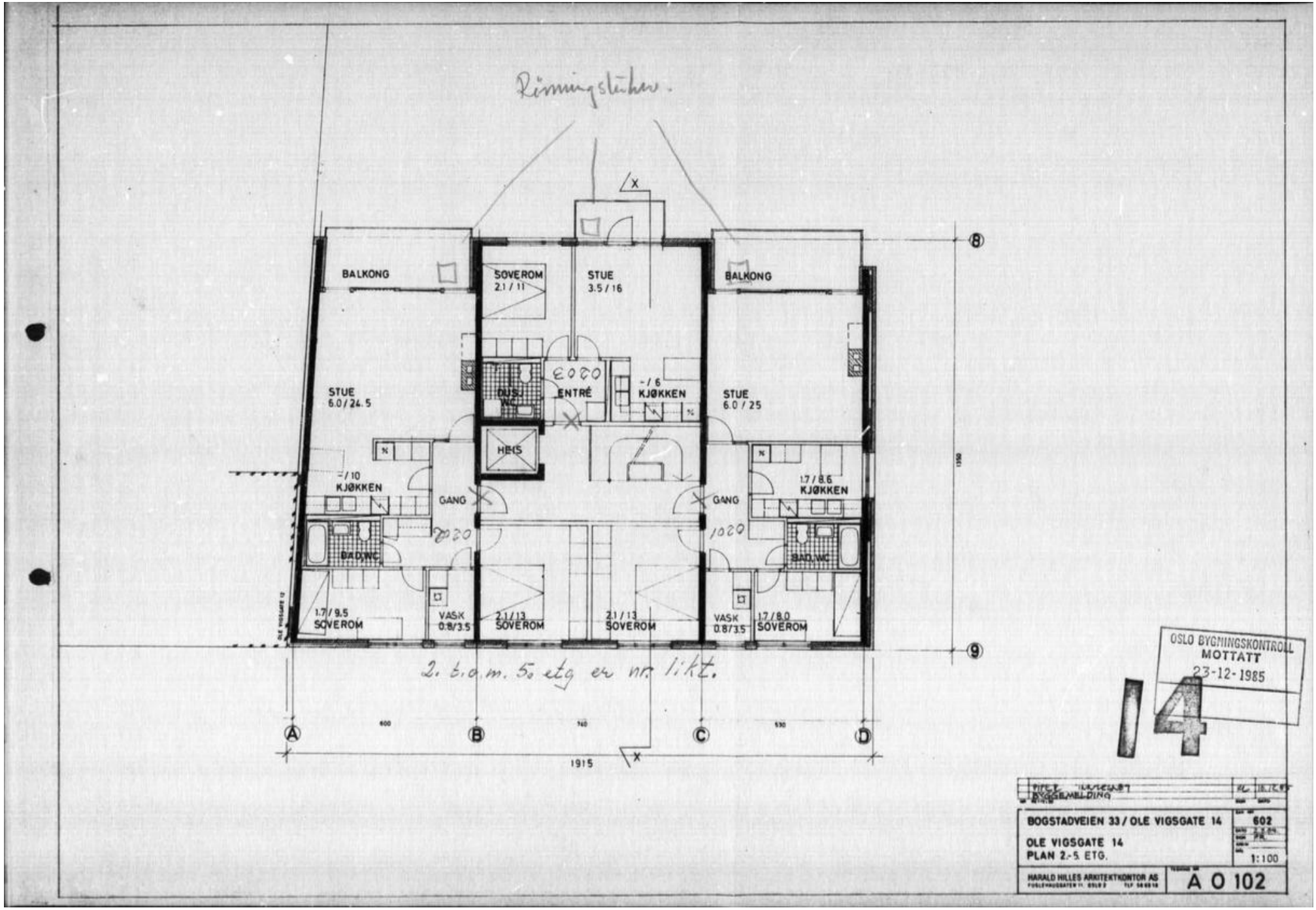
14. Utleie.

    Ved utleie skal eiendommens administrasjon (styret) underrettes. Eier/beboer har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som han eller hans leietager eller andre han har gitt adgang til eiendommen måtte avstedkomme. Om utleie forøvrig, se vedtektene pkt. 3.

15. Endring av husordensregler krever simpelt flertall.

Vedtatt i sameiermøte 26.03.2008

Rune Carr	Jan Rognaldsen
Styreformann	Styremedlem


Rømningsstiger.
BALKONG
SOVEROM 2.1 / 11
STUE 3.5 / 16
BALKONG
STUE 6.0 / 24.5
DUS WC
ENTRÉ
-/6 KJØKKEN
STUE 6.0 / 25
HEIS
-/10 KJØKKEN
GANG
1.7 / 8.6 KJØKKEN
GANG
BAD/WC
BAD/WC
1.7 / 9.5 SOVEROM
VASK 0.8/3.5
2.1/13 SOVEROM
2.1/13 SOVEROM
VASK 0.8/3.5
1.7/8.0 SOVEROM
2. t.o.m. 5. etg er nr. likt.
A
B
C
D
1915
8
9
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23-12-1985
14
BOGSTADVEIEN 33 / OLE VIGSGATE 14
OLE VIGSGATE 14
PLAN 2.-5. ETG.
602
1:100
HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR AS
A 0 102

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205769
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	OLE VIGS GATE 14
Postadresse:	0366 OSLO
Matrikkel:	0301-215/261

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205769

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

HARO/bs

Oslo, den 26. juni 1987.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Ole Vigs gate 14

Journalnr.: 84/839

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 19.6.87

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: Ingeniør Thor Furuholmen A/S, Fridtj.Nansens vei 19,0301 OSLO 3.

Byggemelder: Harald Hilles Ark.kontoret AS, Fuglehauggt.11, 0260 OSLO 2

Ansvarshavende: Ing.Reidar Øydvin, c/o Furuholmen, Postboks 5101 Majorstua, 0301 OSLO 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

H.A.Rasch-Olsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ. 014 ANDVORD.

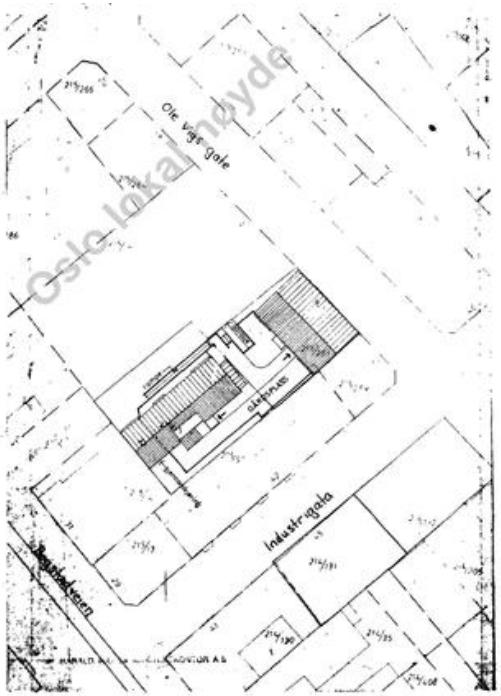
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205769
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	OLE VIGS GATE 14
Postadresse:	0366 OSLO
Matrikkel:	0301-215/261

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205769

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



SITUASJONSKART

m. 1:500

REGISTRERT Gnr 215 Bnr 15, 260, 261 AV BNR. AREAL

ADRESSERE Bogstadveien 33, Ole Vigs gate 13, 14 KARTBLAD N04 3 IV

Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN (T) 1 1983 Sign 1190/82 Unr/AB

Anmerket: J / N Sign

Grenser og rep. kr. oppmålt er betegnet med tallene: 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 6 - 21 og 31 - 109 - 102 - 101 - 31

Et areal av matrikkelnr. 215, bnr. 15 og bnr. 261 ligger utenfor reguleringsplanen.

Dersom en eller flere av eiendommene skal bebygges under ett må disse sammenføyes i Grunnboken.

Kartutsnittet som viser eksisterende bebyggelse på eiendommene er en del av situasjonsplanen.

Målebrevutskrift, Oslo, den 12. januar 1985.

Geo Teknisk Avd.leder

Ulf Hansen Avd.ing.

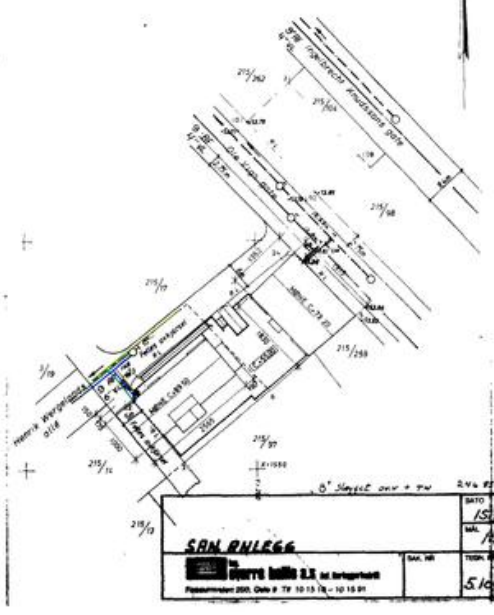
Koordinater og grenselengder:

NR	X	Y	GRENSE	RADIUS
21	184 262	1551 580	17 02	
22	173 573	1564 635	6 27	4 00
23	174 185	1570 453	40 68	3 01
24	205 720	1596 050	4 46	
25	209 780	1595 800	17 38	
6	202 620	1567 040	24.95	
21	184 263	1551 590	24.15	

Koordinater og grenselengder:

NR	Y	X	GRENSE	RADIUS
31	207 528	1634.402	22 04	
109	202 634	1618 354	13.46	
102	212 173	1610 248	21 43	
101	198 442	1625 617	20 50	
31	207 538	1634.402		

Dette kart er et offentlig dokument. Hvis de angitte mål, linjer eller påskrifter ikke må kunnes, medfører eller forandres. Kartet er gyldig til de viser utmerkelse eller eiendomsgrenser, målebrevet, grenselengder og koordinater, må reguleres ved prosedyre.



OSLO VANN OG KLOAKKVESEN (OVK/KI)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er innlagt på eiendom kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye bygninger må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Bebyggelsen og hender på situasjonskartet må oppfattes som prinsipielle opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, event. ved prøvegraving. For ikke-godkjenten av nye bygninger henvises til byggeforskriftene. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge vertikalt fra kum til kum. Prøvegraving foretas av byggherren under OVK's tilsyn. Kontakt etatens driftsavdeling: Trondheimsveien 5, 6 etasje.

Vannets utgående er på 1 200 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vannstykket. Det anbefales trykkstøt på stigeledningene.

Når hovedledninger mangler, må byggherren utrede for OVK/KI, om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det tegnet ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnitten. Før det søkes byggetillatelse for andre bygningskjeder enn boligbygg, må utkomst for antagonisten fylles ut og sendes etatens installasjonskontroll. (Grunnmurs 1½ i skapeloftsrom. Trondheimsveien 5, 6 etasje.)

Bemerkninger:

Oslo 9 - 2 1983 Ingeniør

OSLO BYPLANKONTOR J 1370/88

Vi/Bbo.

Gnr 215 Bnr 15,260,261.
Bogstadveien 33, Ole Vigs gate 13,14.

Eiendommene er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan stadfestet 20.7.77, K.2255, med reguleringsbestemmelser justert 19.10.77.

Utnyttelsesgraden for området er 1.0-1.5.

Omfangsgrense for regulert trafikkformål (FL) og regulerte hattstensheydeer med tilsvarende høyder i BL er vist.

Hensyn må tas til gatens eksisterende høydeforhold. Det forutsettes at byggemelder kontakter byplankontoret for endelig fastsettelse av gatens lengdeprofil (gatehøydene).

Boligparkeringsnormer ble vedtatt av formannskapet 21.6.82. Gatebruksplanen ble tilrådd som program av bystyret 26.4.73.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt reguleringsbestemmelser (8.2255) som følger vedlagt.

Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggmeldingen.

Oslo byplankontor, den 7.2.83

BOGSTADVEIEN 33 REDUSERT

SAN ANLEGG

BOGSTADVEIEN 33 / OLE VIGSGATE 14

BOGSTADVEIEN 33
SITUASJONSKART

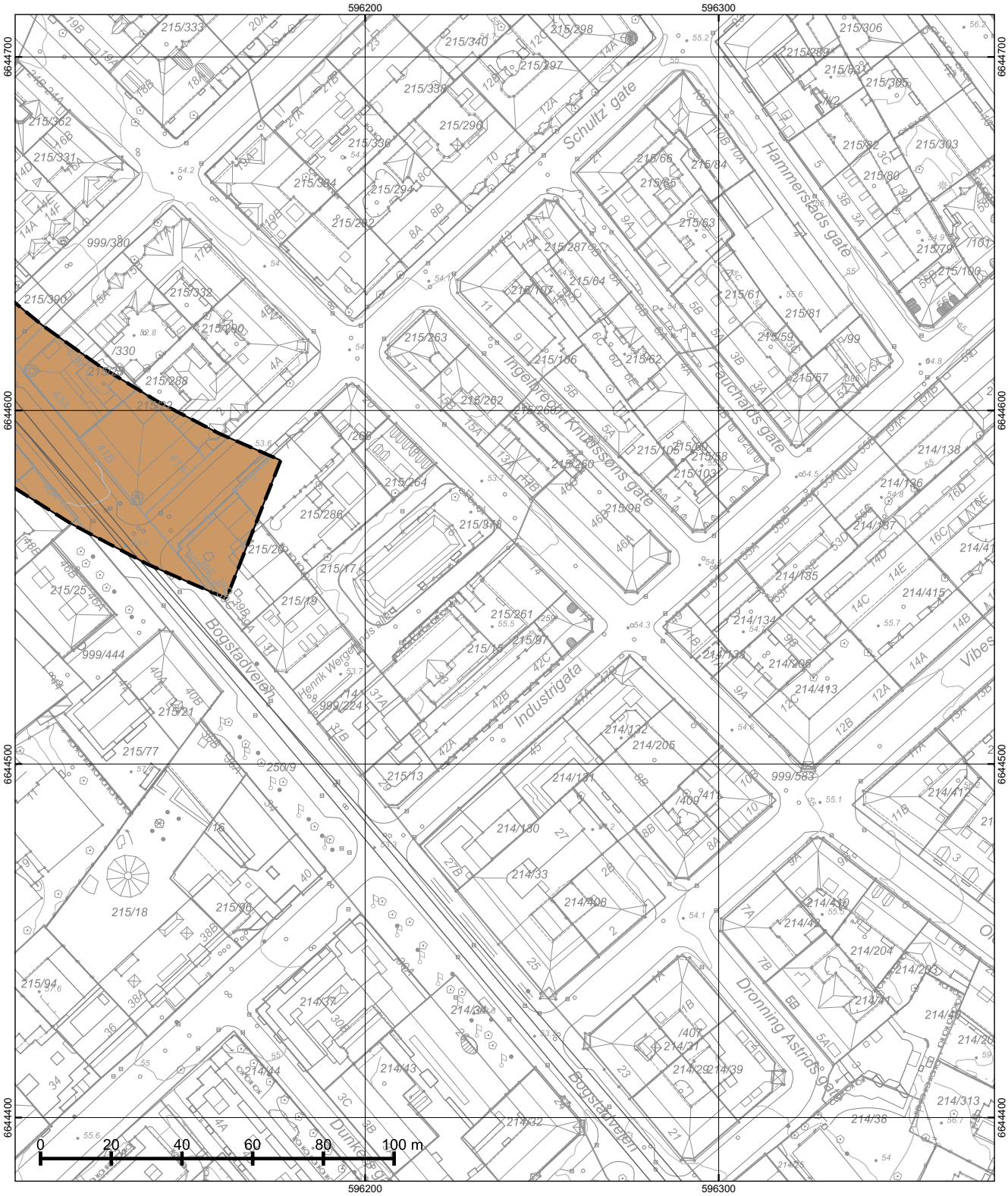
2.

DATO 15.1.85
MÅL 1:500
TEGN. NR. 5100
REV. B

SAK NR. 602
GNR. 215
BNR. P.R.
MÅLEST. 1:500

HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR AS
FØDSELHAUGGATEN 11, OSLO 2 TLF 56 95 18

TEGNING NR. A BO 00



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

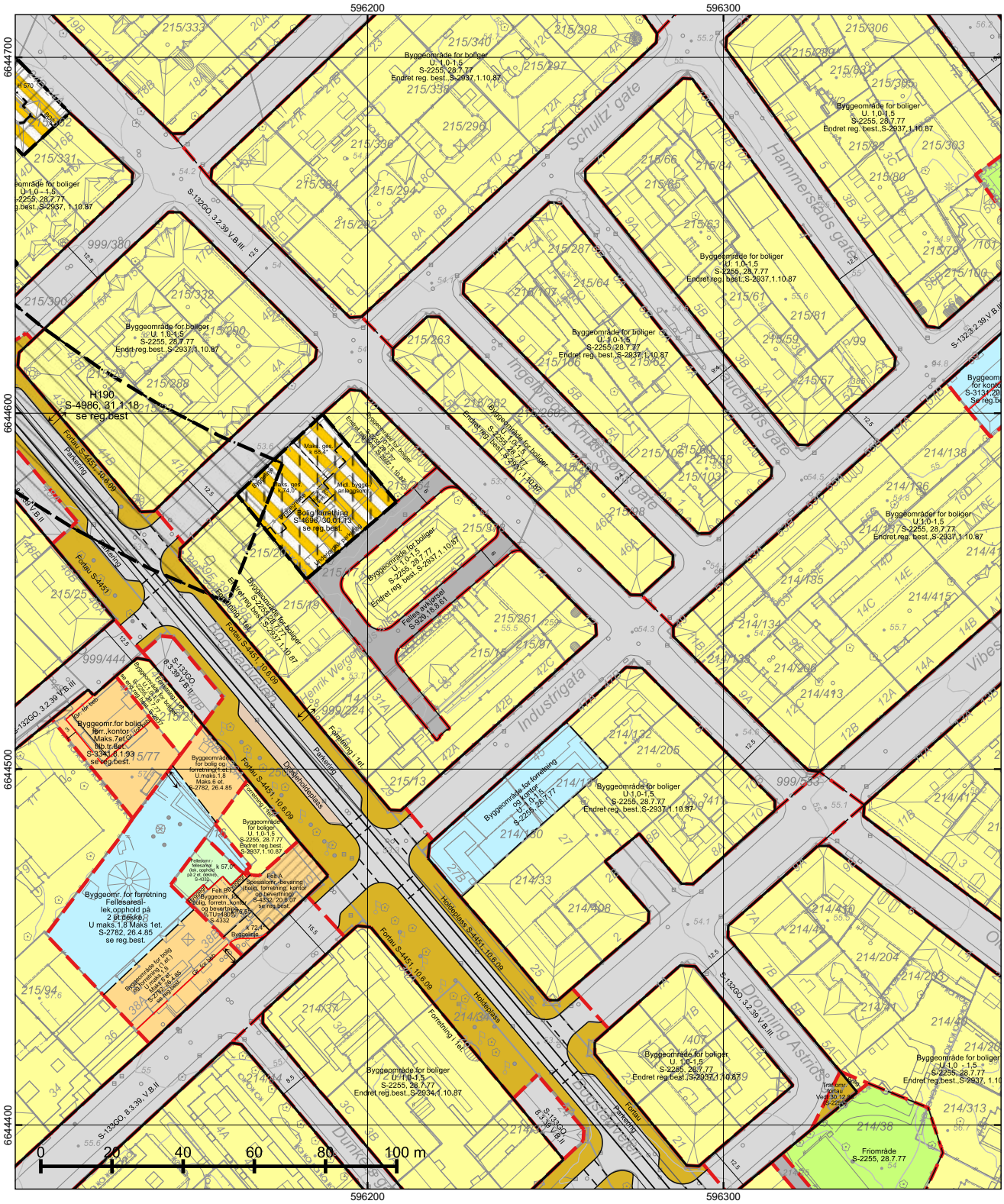
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

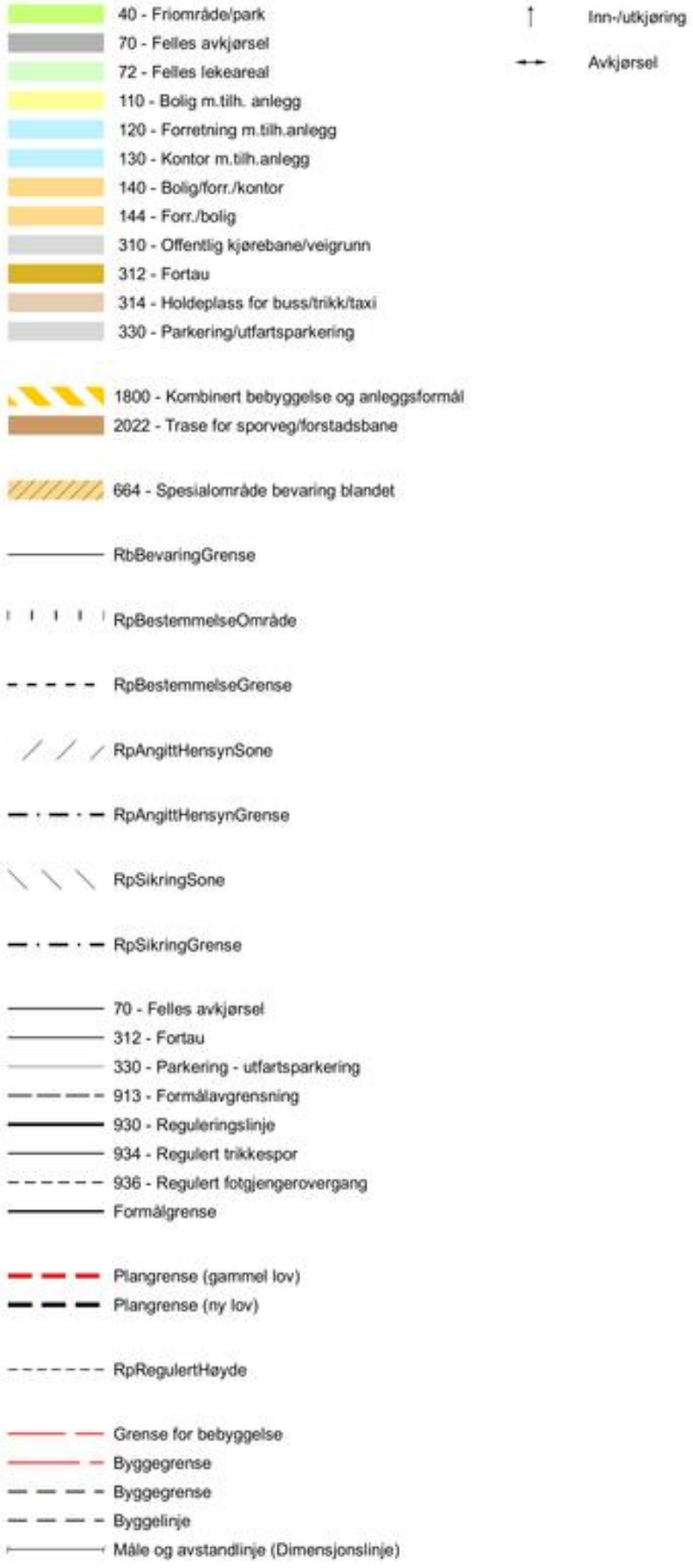
PlottID/Best.nr: 153145/ 86526789
Deres ref.:
Adresse: Ole Vigs gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/261

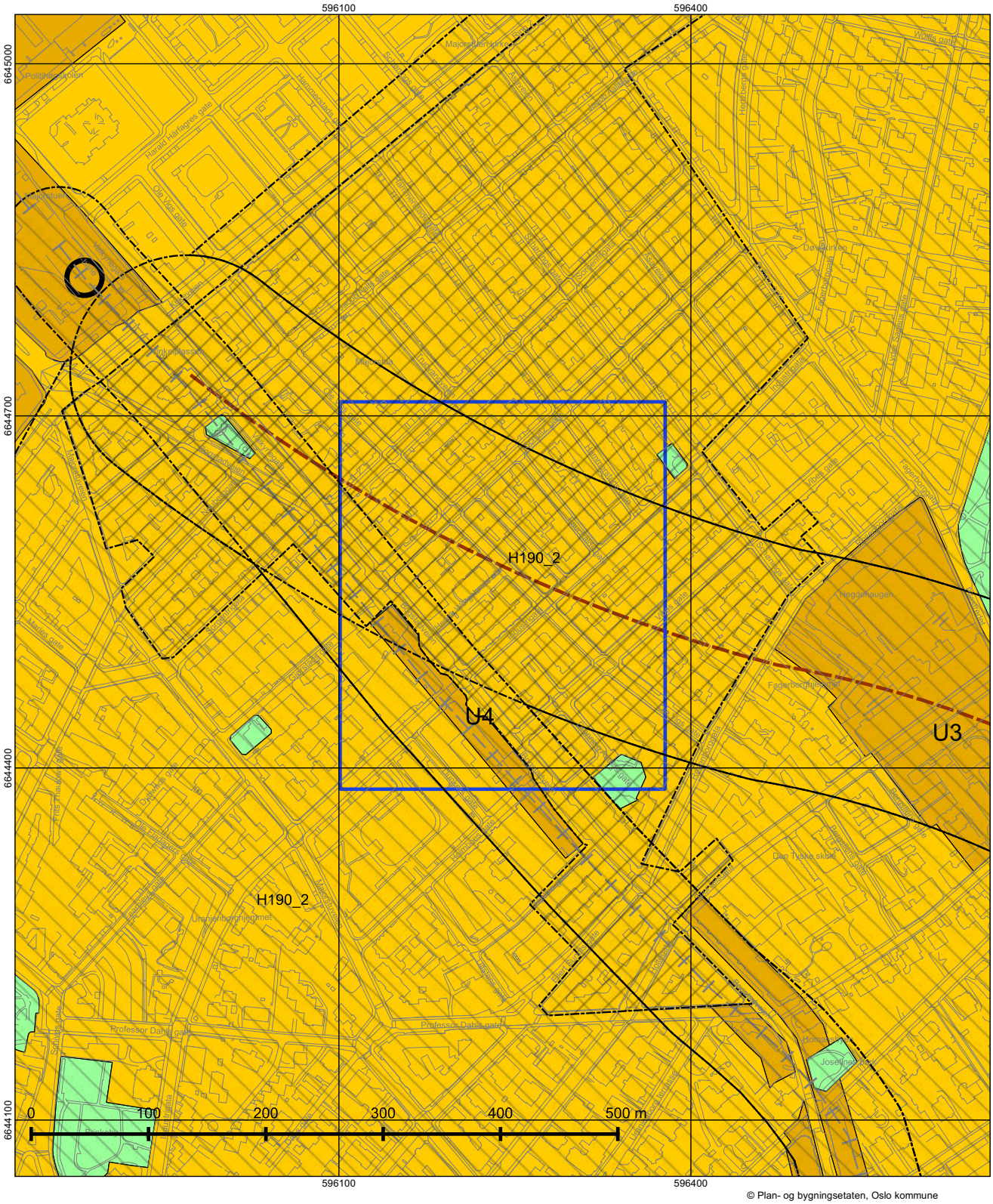
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
6644700
6644600
6644500
6644400
Schultz' gate
Hammerstads gate
Ingeniør Fredrik Knudsens gate
Industrigata
Dronning Astrids gate
Holdeplass S-4451, 10.6.09
Fortau S-4451, 10.6.09
Parkering
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2934,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937, 1.10
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153145/86526789
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



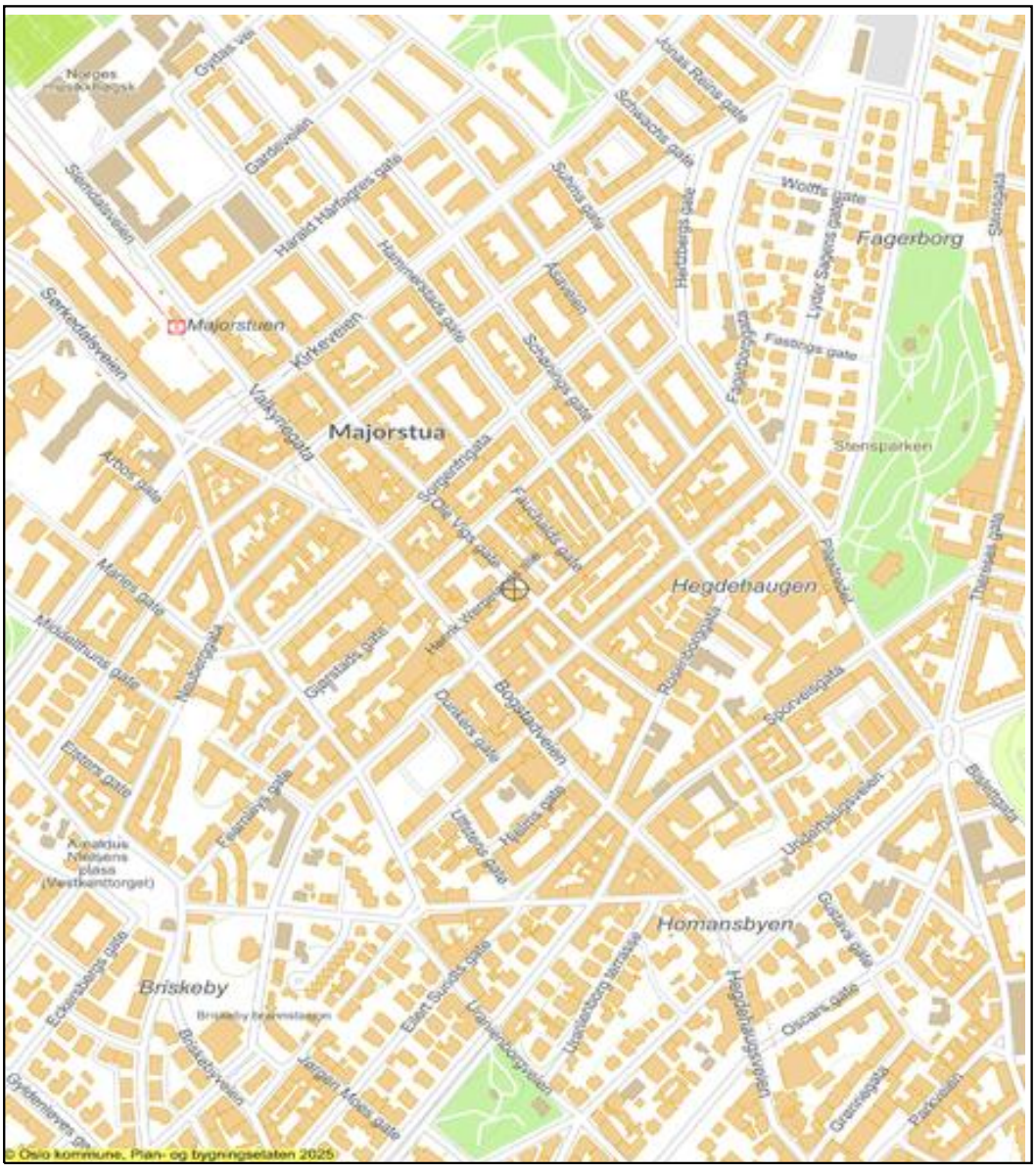


Ole Vigs gate 14 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 13.02.2026

Oversiktskart

Adr.: Ole Vigs gate 14 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 215 / 261 **Skolekrets (2020/2021):** Majorstua



Dato: 13.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Linnea Marie Andersson
OLE VIGS GATE 14

Dato: 13.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526789
8991364

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 261

Vi viser til bestilling av 20260212 for OLE VIGS GATE 14.

GNR. 215 BNR. 261

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1912.

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

503 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

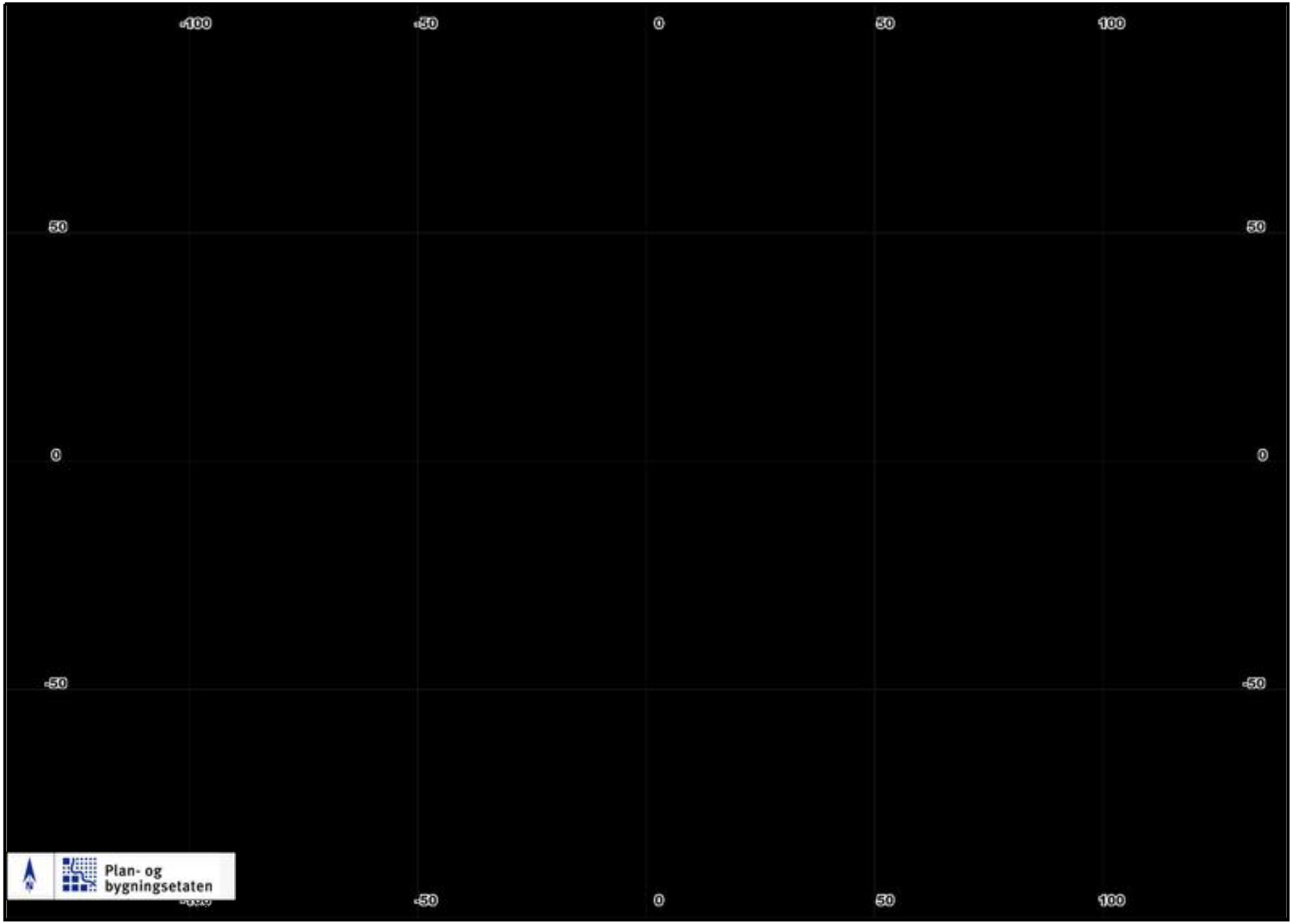
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


-100
-50
0
50
100
50
0
-50
Plan- og
bygningsetaten

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-929

Regulerings- og bebyggelsesplan for Bogstadveien-Ole Vigs gate- Schlttzgate-Industrigata

S-929 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.08.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101423

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Utskriftsdato: 12.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 12.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/261 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ole Vigs gate 14 0366 OSLO
Fakturamottaker:	BOLIGSAMEIET OLE VIGSGT 14 c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen 0402 OSLO
Eiernavn:	BOLIGSAMEIET OLE VIGSGT 14

Kommunale avgifter	NOK 187 371,51
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 187 371,51

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	132 783,68
Feie- og tilsynsgebyr	3 068,00
Renovasjonsgebyr	51 519,83
Totale avgifter	**187 371,51**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 12.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/261/0/15 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ole Vigs gate 14 0366 OSLO
Fakturamottaker:	Wærness Louise Ole Vigs Gate 14 0366 OSLO
Eiernavn:	Wærness Louise

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CBJ9655
Matrikkel: 301-215/261/0/15
Bruksenhet: H0502
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Louise Wærness



Adresse:
Ole Vigs Gate 14,
0366 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2020-08-13
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2020-08-13
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2020-09-07
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2020-09-07

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

DAGBOKFØRT

20.DEC.85 079683

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Ingeniør Thor Furuholmen A/S	Fr. Nansens vei 19 0301 Majorstua Oslo 3	462550

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
215	261		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Ingeniør Thor Furuholmen A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 6458	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Garasje	563	21		
2	Bolig	495	22		
3	"	435	23		
4	"	450	24		
5	"	275	25		
6	"	450	26		
7	"	465	27		
8	"	285	28		
9	"	465	29		
10	"	480	30		
11	"	305	31		
12	"	480	32		
13	"	495	33		
14	"	320	34		
15	"	495	35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		6458/6458	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

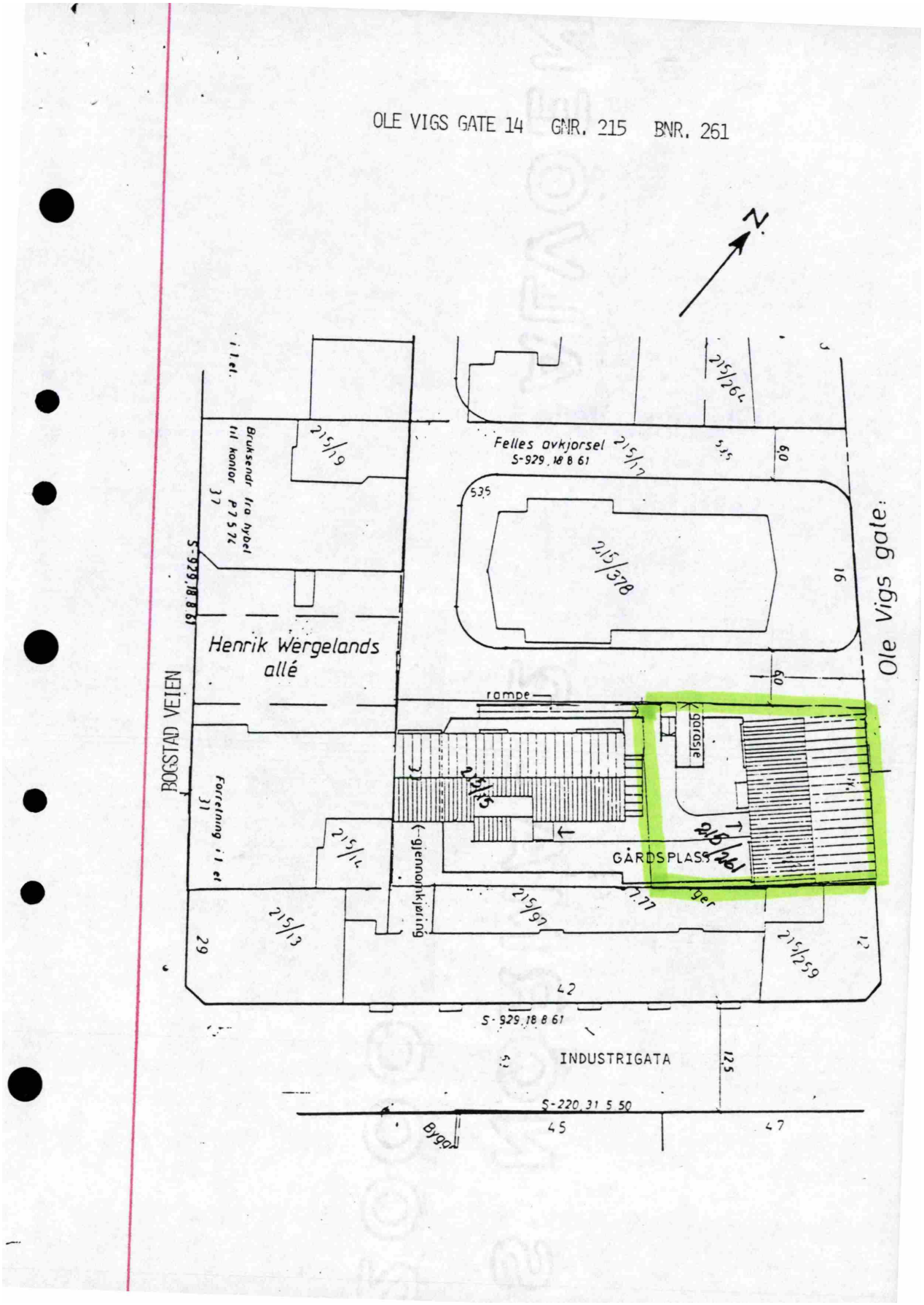
7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte seksjonseiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett i hver seksjon med kr 20 000,-. Panteretten skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst til enhver tid. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
3.12.1985	Ingeniør Thor Furuholmen A/S Sigmund Bjørgum
Sted Oslo	

Tinglysingsstempel

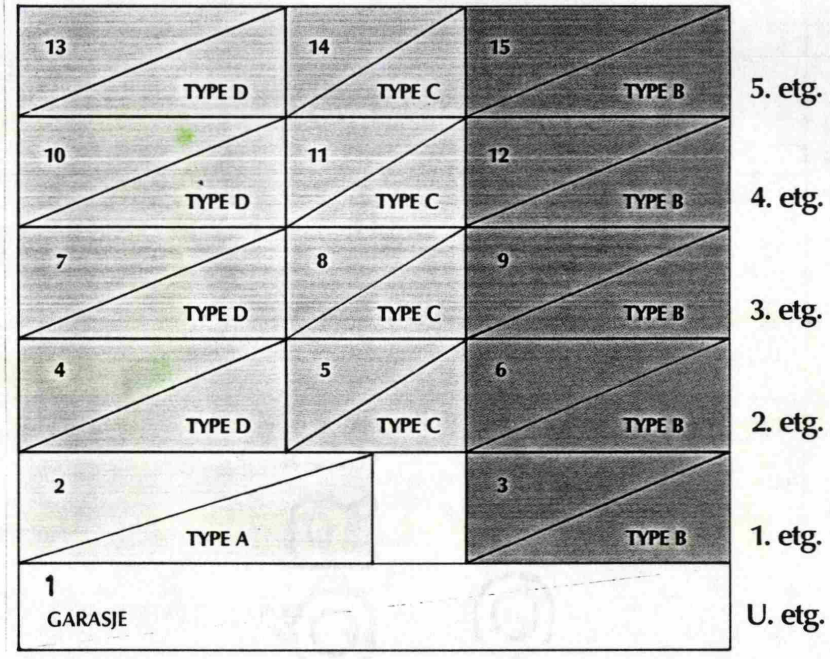
Avskriftens riktighet bekreftes


OLE VIGS GATE 14 GNR. 215 BNR. 261
N.
Felles avkjørsel
S-929 18 8 61
215/17
215/264
215/19
Bruksendr fra bybel
til kontor P 7 5 74
37
215/378
Henrik Wergelands
allé
BOGSTAD VEIEN
Ole Vigs gate
rampe
215/15
215/14
215/13
215/97
215/259
GÅRDSPLASS
215/261
Forretning i 1 et
31
29
42
S-929 18 8 61
INDUSTRIGATA
S-220 31 5 50
45
47
535
60
91
16
12,5

GNR. 215 BNR. 261

Ole Vigs gate 14

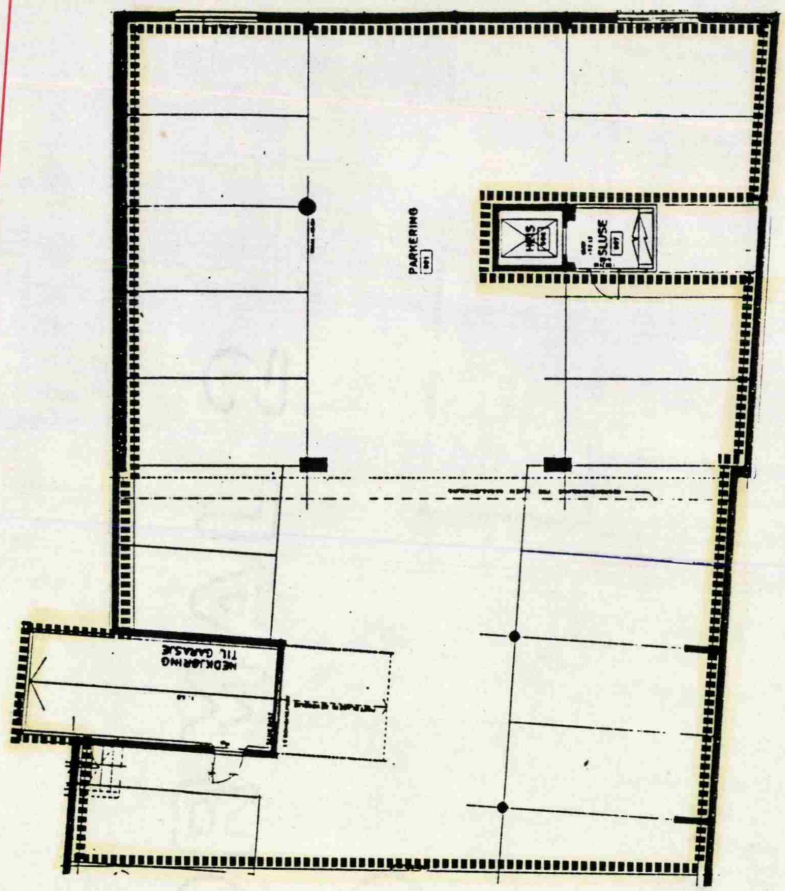
Seksjonsoversikt



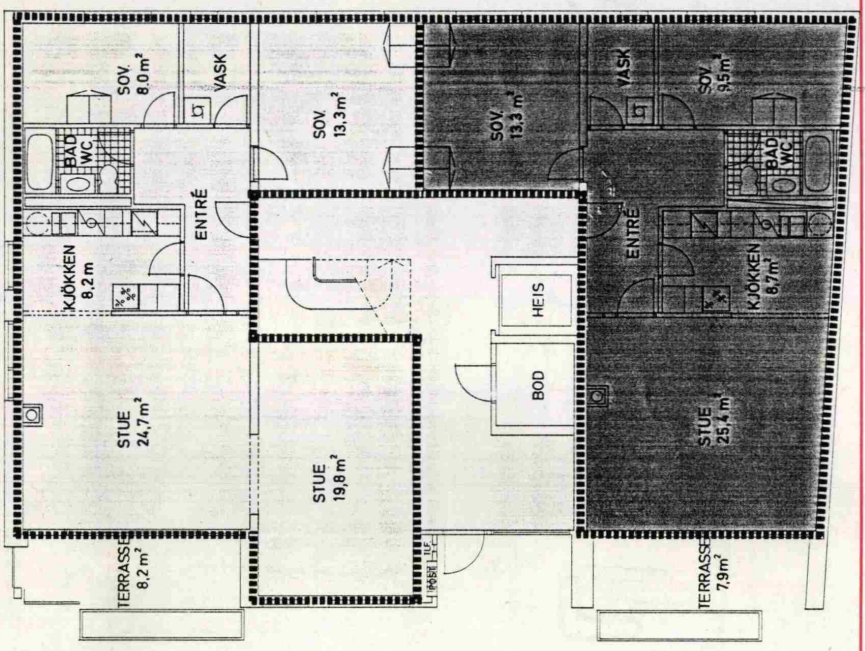
OLE VIGS GATE 14 GNR. 215 BNR. 261

NR. 1 GARASJESEKSJON

N



OLE VIGS GATE 14 GNR. 215 BNR. 261



Leilighetsplan Ole Vigs gate 14 1.etg.

SEKSJON NR. 2
TYPE A 4 ROM + KJ.

N

SEKSJON NR. 3
TYPE B 3 ROM + KJ.

OLE VIGS GATE 14 GNR. 215 BNR. 261



Leilighetsplan Ole Vigs gate 14 2. etg.

SEKSJON NR. 4
TYPE D 3 ROM + KJ.

SEKSJON NR. 5
TYPE C 2 ROM + KJ.

SEKSJON NR. 6
TYPE B 3 ROM + KJ.

N

OLE VIGS GATE 14 GNR. 215 BNR. 261



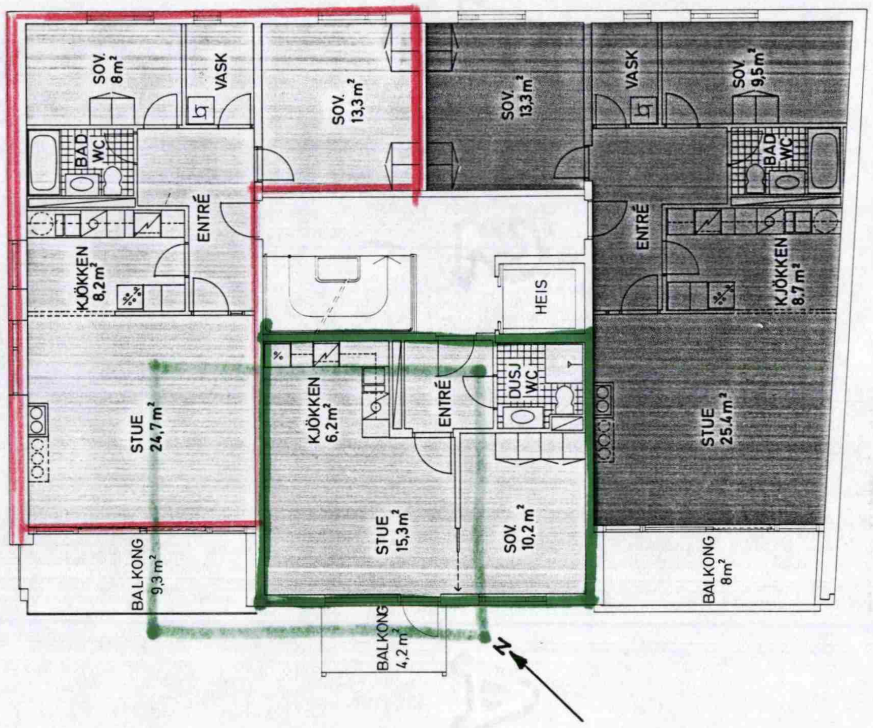
Leilighetsplan Ole Vigs gate 14 3. etg.

SEKSJON NR. 7
TYPE D 3 ROM + KJ.

SEKSJON NR. 8
TYPE C 2 ROM + KJ.

SEKSJON NR. 9
TYPE B 3 ROM + KJ.

OLE VIGS GATE 14 GNR. 215 BNR. 261



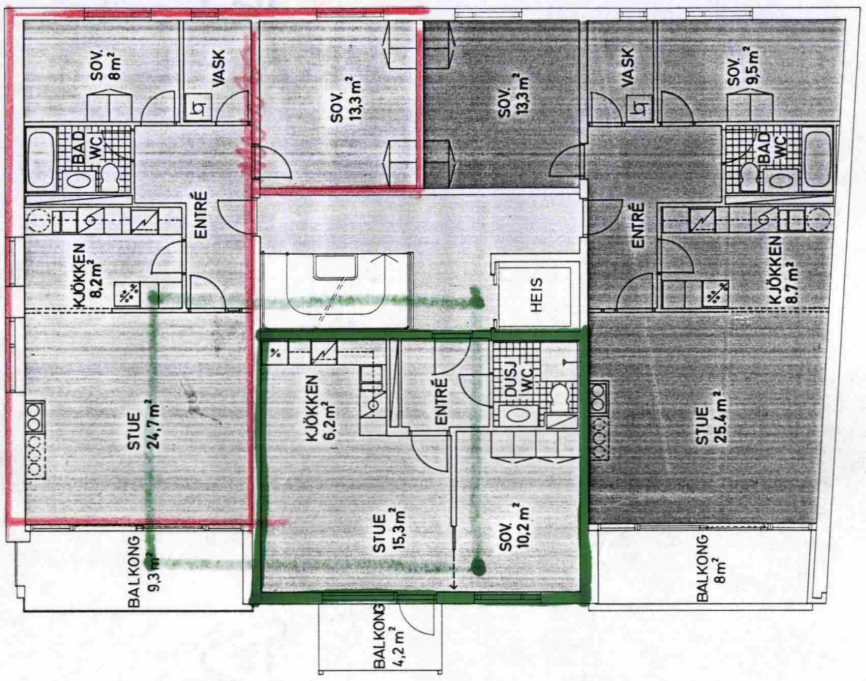
Leilighetsplan Ole Vigs gate 14 4. etg.

SEKSJON NR. 10
TYPE D 3 ROM + KJ.

SEKSJON NR. 11
TYPE C 2 ROM + KJ.

SEKSJON NR. 12
TYPE B 3 ROM + KJ.

OLE VIGS GATE 14 GNR. 215 BNR. 261



Leilighetsplan Ole Vigs gate 14 5. etg.

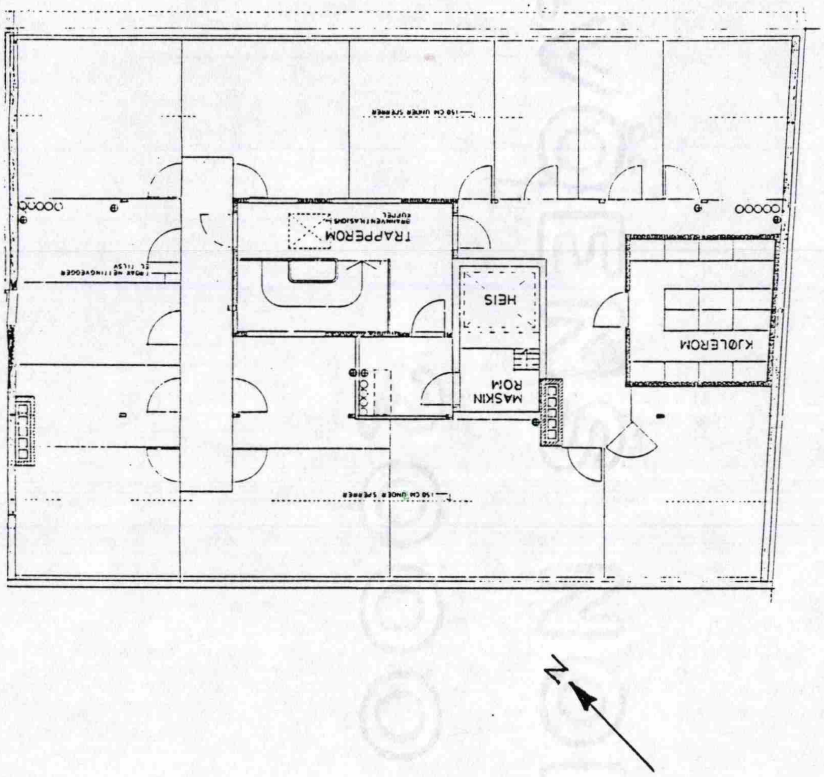
SEKSJON NR. 13
TYPE D 3 ROM + KJ.

SEKSJON NR. 14
TYPE C 2 ROM + KJ.

SEKSJON NR. 15
TYPE B 3 ROM + KJ.

OLE VIGS GATE 14 GNR. 215 BNR. 261

PLAN LOFT



DAGBOKFØRT

20.DEC.85 079683

BYSKRIVEREN I OSLO

DAGBOKFØRT

19.DEC.85 079141

BYSKRIVEREN I OSLO

AVTALE

Ved felles utbygging av eiendommene

gnr. 215 bnr. 15, Bogstadveien 33 og
gnr. 215 bnr. 261 Ole Vigsgate 14 i Oslo,

som grenser til hverandre, og som hver for seg skal oppdeles i eierseksjoner, er partene enige om følgende gjensidige rettigheter og plikter:

1. Gnr. 215 bnr. 261 har bruksrett og vedlikeholdsplikt til den ene av to sportsboder ved nordøstre gavl på gnr. 215 bnr. 15.

2. Gnr. 215 bnr. 15 har bruksrett til grunn for plassering av søppelbeholdere på felles plass nord for garasjenedkjørsel på gnr. 215 bnr. 261.

3. Gangrampe på gnr. 215 bnr. 15 og trapp på gnr. 215 bnr. 261 fra "Felles avkjørsel" til felles gårdsplass har begge eiendommer bruksrett til og er forpliktet til å vedlikeholde i felleskap.

   Tilsvarende gjelder for bruk og vedlikehold av sandkasse og eventuelle lekeinnretninger på felles gårdsplass.

4. Vedlikehold, herunder snørydding, av utvendige fellesarealer for de to eiendommer deles med 14 parter på gnr. 215 bnr. 261 og 11 parter på gnr. 215 bnr. 15.

   Begge eiendommer deltar også i vedlikehold og rydding av tilliggende "Felles avkjørsel" sammen med øvrige bruksberettigede, etter samme innbyrdes fordeling mellom gnr. 215 bnr. 261 og gnr. 215 bnr. 15.

Oslo, 1. desember 1985

Ingeniør Thor Furuholmen A/S

A/S Tungen Gård

Avskriftens riktighet bekreftes

TINGLYST
-9 NOV 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 63719

E R K L Æ R I N G

vedrørende

gnr. 215 bnr. 17 i Oslo

Som hjemlet eier av denne eiendom i Oslo erklæres med dette at eiendommene gnr. 215 bnr. 15 - Boligsameiet Bogstadveien 33 og gnr. 215 bnr. 378 - Boligsameiet Bogstadveien 35 samt gnr. 215 bnr. 261 Boligsameiet Ole Vigs gt. 14 har rett til adkomst over eiendommen gnr. 215 bnr. 17 for sine eiendommer.

Adkomsten gjelder gangtrafikk til eiendommene og kjøring til garasjeanleggene under eiendommene Bogstadveien 33 og Ole Vigs gt. 14. Videre gjelder rettigheten adkomst til de oppmerkede parkeringsplasser for de som gjennom særlig avtale har ervervet tidsbegrenset rettighet til disse.

Ut over forannevnte har de tre nevnte eiendommer ikke andre rettigheter i relasjon til denne eiendom 215/17.

Oslo, 18. november 1993
BORGJA BYGG AS

Eivind Eckbo
Signaturberettiget

Doknr: 63719 Tinglyst: 09.11.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Adv. Eivind Eckbo. Kongensgt. 6. 0153 Oslo 2 1.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 215 BNR. 15, BNR. 17, BNR. 261 OG BNR. 378.

ATKOMSTVEI

Gnr. 215 bnr. 378, bnr. 15 og bnr. 261
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
fra Ole vigs gate
over gnr. 215 bnr. 17, bnr. 15 og bnr. 261
som vist med rød farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASSER

Gnr. 215 bnr. 378
skal ha bruksrett til i alt 19 biloppstillingsplasser
på gnr. 215 bnr. 15 og bnr. 261
som vist på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne
og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 215 bnr. 15, bnr. 17 og bnr. 261
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

DAGBOKFØRT

Erklæring vedrørende gnr. 215 bnr. 15, bnr. 17 og bnr. 378
innlevert til tinglysning den 25. mars 1985 begjæres
slettet.

20. JUNI 85 036497

KRIVEREN I OSLO

Oslo, den 12.6.1985

A/S TUNGEN GÅRD

For gnr. 215 bnr. 15 og b nr. 17:.....

(Hjemmelsinnehaver)

INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S
Entreprenørforretning

For gnr. 215 bnr. 261:.....

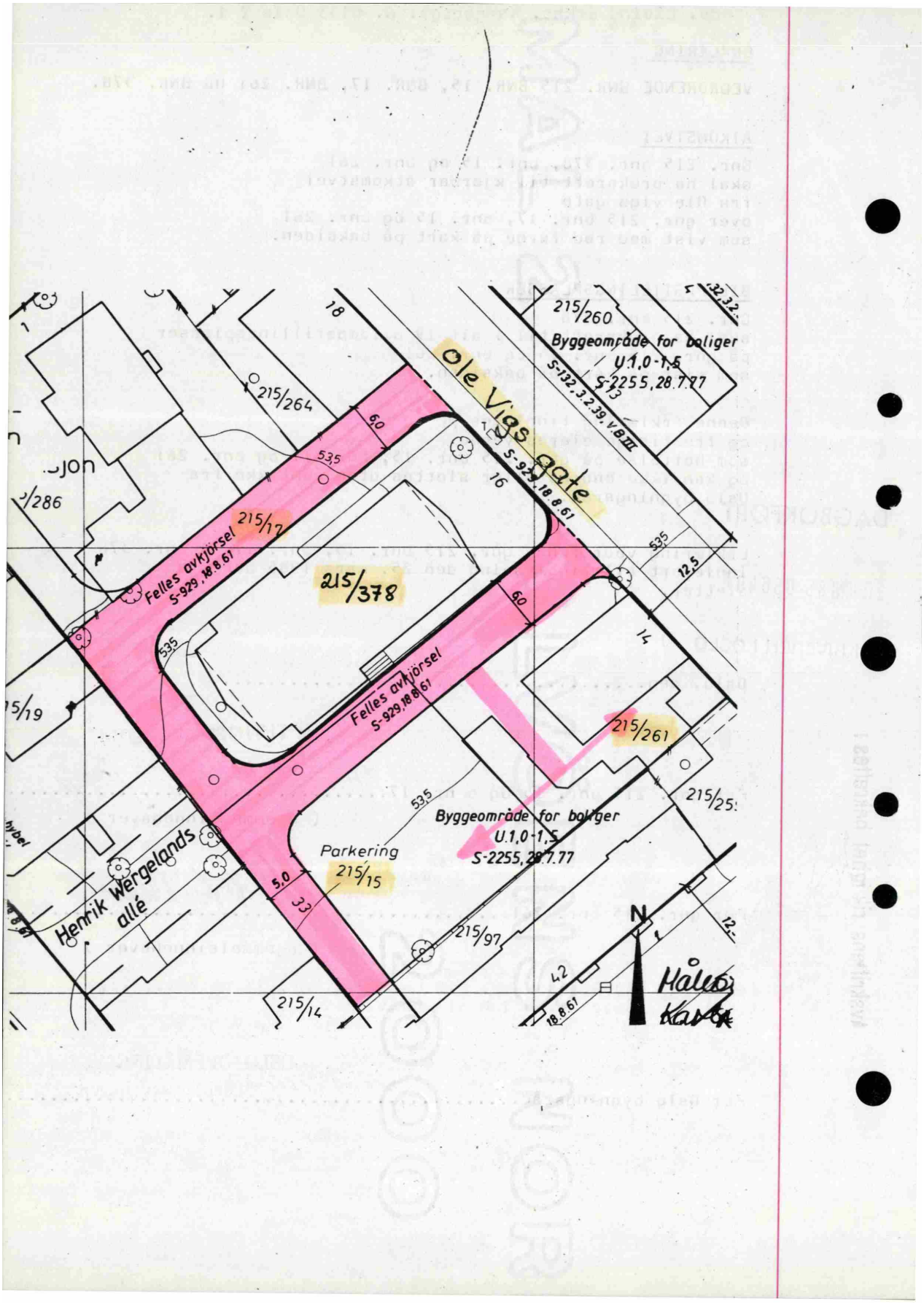
(Hjemmelsinnehaver)

Erklæring vedrørende gnr. 215 bnr. 15, bnr. 17 og bnr. 378,
tinglyst 25.mars 1985 kan slettes:

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
Målebrevsavdelingen

For Oslo bygningsråd.....

Avskriftens rikthet bekreftes!


215/260
Byggeområde for boliger
U.1,0-1.5
S-2255, 28.7.77
S-132, 3.2.39, v.8.m
Ole Vigs gate
S-929, 18.8.61
215/264
215/286
215/17
Felles avkjørsel
S-929, 18.8.61
215/378
215/261
215/19
Byggeområde for boliger
U.1,0-1.5
S-2255, 28.7.77
Parkering
215/15
Henrik Wergelands allé
215/97
215/14
N
60
535
12,5
5,0
33
42
18.8.61

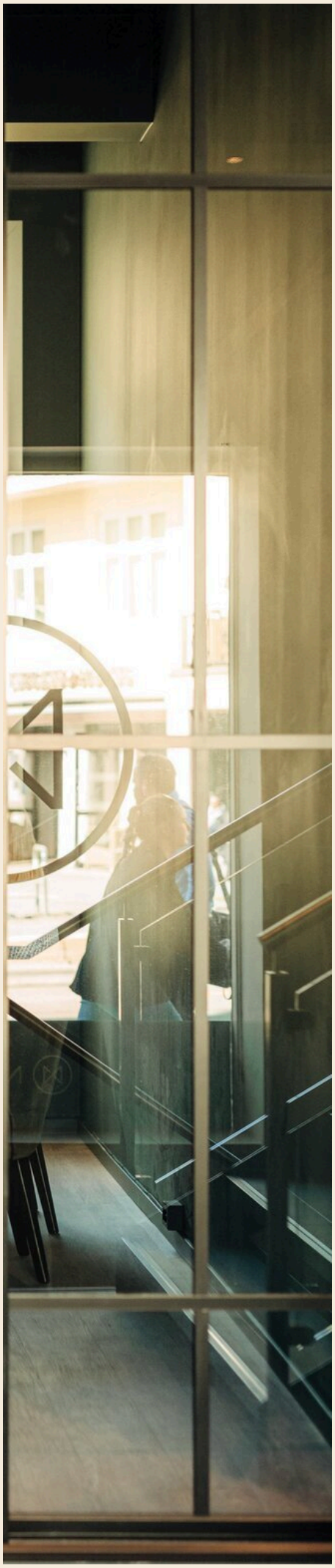
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm 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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker 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 boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Vigs gate 14 0366 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 261, snr 15 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Lillestrøm Eiendomsmegling AS
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744

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