NORDVIK

Gustav Vigelands vei 3B

2 soverom | 87 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Gustav Vigelands vei 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.10.2026

Nøkkelinformasjon



Madserud | Påkostet og lekker leilighet – Solrik balkong, peis, generøs takhøyde, v.vann og internett inkl.

Prisantydning	**9 800 000,-**
Omkostninger	**250 290,-**
Totalpris	**10 218 613,-**
Fellesgjeld	**168 323,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 871,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Eierseksjon**

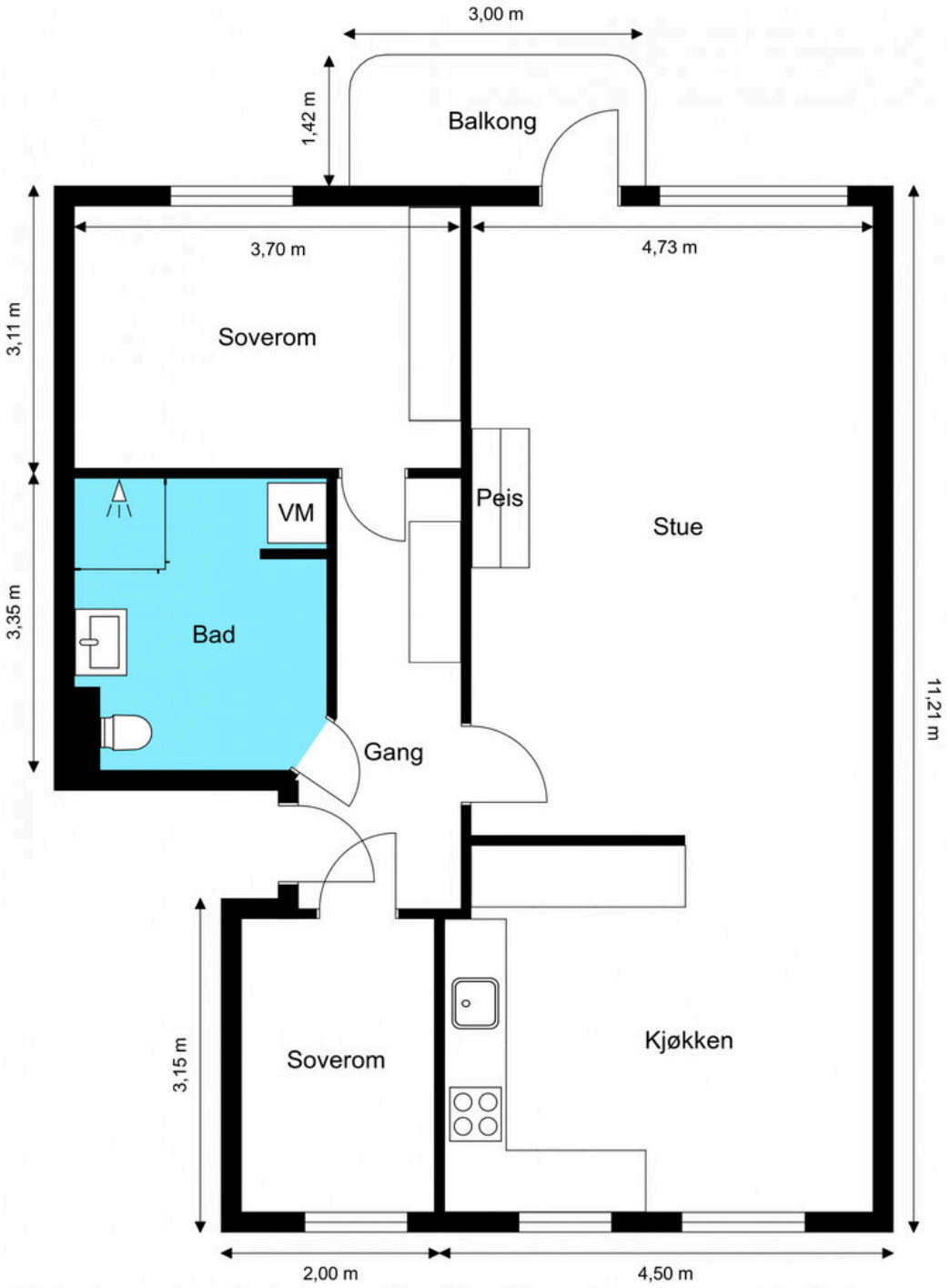
Kort fortalt

Velkommen til Gustav Vigelands vei 3B – Lys og gjennomgående 3(4)-roms med attraktiv beliggenhet på Madserud/Skøyen. Kort vei til off. komm., servicetilbud, barnehager og skole. Her bor du med flotte turmuligheter på Bygdøy og i Frognerparken. Leiligheten har en gjennomgående høy standard. Stort kjøkken, romslig stue med peis og utgang til balkong, 2 sov., entre og bad. Leiligheten var opprinnelig en 4-roms med 3 sov., og planløsningen kan tilbakeføres til den opprinnelige løsningen.

Trivelige fellesomr. med plen, hagemøbler og lekeplass
Peis i stuen og god takhøyde på ca. 2,60 m
Varmtv. og internett inkl. i felleskostnadene
Tre boder med samlet areal på ca. 14 m²
Solrik (syd-vestvendt) balkong på 4 m²
Felles sykkelbod og trimrom
Oppgradert kjøkken i 2025
Veldrevet sameie
P-plass*

Planløsning

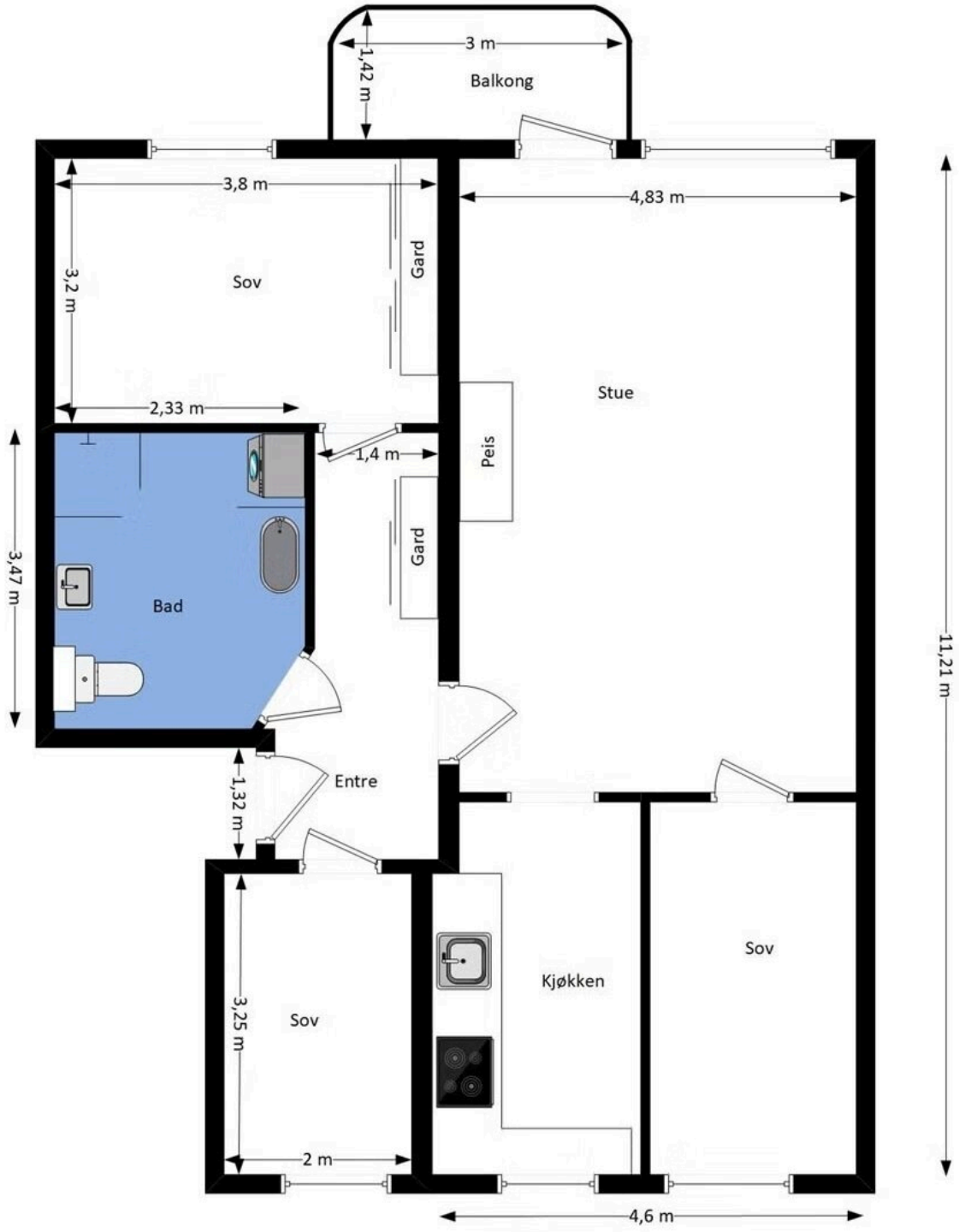
1. Etasje
BRA-i: 87 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Planløsning

Alternativ











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0384/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gustav Vigelands vei 3B, 0274 OSLO
Gnr 3, bnr 337, snr 3 i Oslo kommune

Selgere
Julie Flo Mohagen
Dominic Ion Demschar

Kjøpesum og omkostninger
9 800 000,- (Prisantydning)
168 323,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 968 323,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
249 200,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 218 613,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 231 613,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

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
1951

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. To boder
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte

områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 13 m². Av disse så er ca. halvparten målbart.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje (oppleves som 2 etg.) og består av følgende rom: entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Balkong på ca. 4 m².

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på til sammen 7 m² og en bod på loft på 7 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Standard
Klassisk leilighet med ca. 2,60 meter himlingshøyde i stuen og en gjennomtenkt planløsning. Boligen har stue med plassbygget peis, kjøkken i åpen løsning, flislagt bad oppgradert i 2018 i regi av sameiet, samt to soverom og balkong. Leiligheten var opprinnelig en 4-roms og kan således omgjøres til dette. Dagens kjøkkenet bestod tidligere av soverom og kjøkken.

Entré:
Entréen har brann- og lydklassifisert dør, parkett på gulvet og malte overflater, og gir en naturlig adkomst videre inn til leilighetens øvrige rom.

Stue:
Stuen har en generøs himlingshøyde på ca. 2,60 meter og parkett på gulvet. En plassbygget peis tilknyttet teglsteinspipe gir rommet særpreg og lun oppvarming. Rommet har god plass til både sittegruppe og spisebord, åpen overgang mot kjøkkenet og direkte utgang til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er utstyrt med innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. De integrerte hvitevarene består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikro og kjøleskap med fryser (nytt i 2026). Det er montert kullfilterventilator over koketopp og ventil i vindu for friskluftstilførsel.

Balkong:
Balkongen har adkomst fra stuen og er utført i betong- og metallkonstruksjon med fliser på dekke og rekkverk av stål.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2018 i regi av sameiet og har fliser på gulv og vegger, slette overflater i himling samt gulvvarme med varmekabler i støp. Innredningen består av servant med glatte fronter, speil på vegg, klosett og dusj på gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin samt opplegg for badekar med uttak i vegg og avløp i gulv mot gangen. Det er naturlig ventilasjon med luftespalte under dørbladet.

To soverom:
Leiligheten har to soverom med parkett på gulv og malte flater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet gir fleksible innredningsmuligheter.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Sparklede, pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklede, pussede og malte overflater. Slette overflater på bad.

Lagring:
Boligen disponerer to boder i kjeller på til sammen ca. 7 m² og én bod på loft på ca. 7 m² (gulvareal målt til ca. 13 m²).

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med avrenning fra fordelerskap.
Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra bad og kullfilterventilator på kjøkken, med tilluft via ventiler og luftespalte under baderomsdør.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming med varmekabler i bad og plassbygget peis tilknyttet teglsteinspipe i stue.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere, samt fremlagt samsvarserklæring for varmekabler på bad.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass men det er 11 garasjeplasser i bygget, som eies av enkelte seksjonseiere. Garasjeplassene legges jevnlig ut for salg eller utleie. Det er for øvrig god tilgang på beboerparkering i området, og det finnes offentlig ladeinfrastruktur for elbil i Gustav Vigelands vei.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett

år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 0 kr for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2026: Innebygd klesskap på hovedsoverom. Nytt kjøleskap på kjøkken.
2025: Kjøkken oppgradert med nye fronter.
2024: Vegger og tak malt i stue og kjøkken.
2022: Malt vegger i gang og hovesoverom.
2020: Nytt parkettgulv lagt.
2018: Oppussing av bad i regi av sameiet med fornyet membran, sluk og varmekabler i støp (fremvist samsvarserklæring). Utført av VBM Byggfornyelse og O. Stabell (elektrisk).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrehabilitering av våtrom og felles røranlegg for hele sameiet i 2018. Arbeid utført av: VBM Byggfornyelse.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, som del av totalrenovering av badet.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrehabilitering av våtrom og felles røranlegg for hele sameiet i 2018. Arbeid utført av: VBM Byggfornyelse.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongene i sameiet ble utbedret i 2018. Det inkluderte blant annet maling og reparasjoner i betong og mur. Arbeid utført av: Thorendahl AS. Det ble utført utbedring av avskalling på balkongen over vår leilighet, samt noen andre balkonger, i 2026. Arbeid utført av: 1 Hjelpende Hånd AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bad i 2018, ble alt det elektriske utført av O. Stabell. I tillegg ble de benyttet for å rette opp avvikspunkter ved regelmessig tilsyn gjort av Hafslund. Avvikene ble utbedret og saken avsluttet i 2019. Lamper over kjøkkenbenk er gjort med egeninnsats. Ventilator på kjøkken er gjort med egeninnsats av tidligere eier.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, tilsyn utført av Hafslund i november 2018. Avvikspunkter rettet opp og sak avsluttet i februar 2019.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: El-biladere er installert i garasje, men det er ikke tilknyttet vår leilighet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrehabilitering av våtrom og felles røranlegg for hele sameiet i 2018. Arbeid utført av: VBM Byggfornyelse.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt integrert kjøleskap på kjøkken i 2026. Arbeid utført gjennom egeninnsats. Utskiftning av branndører i kjeller og på loft, samt utskiftning av inngangsdører hos et utvalg leiligheter til branndører i 2026. Utført av Oslo Brannsikring AS. Felling av dødt tre i hage i 2026. Arbeid utført av: 1 Hjelpende Hånd AS. Planting av to nye popler i hage i 2026. Egeninnsats dugnad.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har vært avskalling på underside på noen balkonger. Dette ble utbedret av sameie i 2026. Arbeid utført av: 1 Hjelpende Hånd AS.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Spotter i gangen flimrer av og til rett etter at man skrur de på. Usikkert om det er feil på elektrisk annlegg eller feil installasjon av spotter.

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.
Ja
Beskriv: En nabo har observert klesmøll i bod i 2025. Tidligere eier rapporterte at det tidligere har vært tilfeller med rotter i garasje, og at det har også blitt registrert

rotte i kjelleren til oppgang A, men at skadedyrsfirma har gjennomført utbedring av dette. Vi har ingen kunnskap om observerte skadedyr utenom klesmøll i vår eiertid (siden 2022).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2022. Ny tilstandsrapport blir laget nå i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling gjennomførst av takstmann før salg i 2022, kan finnes i salgsoppgaven. Ny alrealmåling blir laget nå i 2026.

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.
Eventuell kommentar: Mottatt nabovarsel oppstart av tunnel og grunnarbeider på strekningen Majorstuen - Skøyen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Maling av rekkverk på balkong, med estimert kostand på 250,000 totalt for alle balkonger planlagt utført til neste år. Finansiering er ikke enda avklart.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen

Byggemåte
Bygning:
Boligbygg med flere boenheter. Bygningen har grunnmur og yttervegger i betong/murverk, og etasjeskiller i betong.

Tak:
Takkonstruksjon i tre.

Pipe/lldsted:
Teglsteinspipe og peis i stuen.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1988/1989. Et vindu i kjøkken er produsert i 1974.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1989.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m². Fliser på dekke og rekkverk av stål.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene har nådd en alder med usikker fremtidig funksjon hvor isolerglasset viser tegn til en svak punktering, og et vindu i det største soverommet er vanskelig å lukke.

- Ytterdører: Isolerglassene har nådd en alder med usikker fremtidig funksjon, og balkongdøren tar i karmen.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer usikker fremtidig funksjon, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

- Bad - Ventilasjon: Det er registrert noe svak effekt på avtrekket ved papirtest, noe som tyder på moderat luftutskifting.

- Stue/kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet mangler forsert avtrekkspunkt.

- Innvendige vannledninger: Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet, og drensrøret er plassert for høyt i skapet til å sikre umiddelbar avrenning.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon, noe som gir svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Leietaker må meldes til styret for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Varmekabler på bad og plassbygget peis i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et strømforbruk på 10,763 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 871,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester som plenklipping og snømåking, renhold av fellesarealer, normal drift og vedlikehold, festeavgift, samt renter og avdrag på fellesgjeld.

Felleskostnader: kr 3 702,-
Akonto avdrag (lån nr. 1516.20.77): kr 951,72
Akonto rente (lån nr. 1516.20.77): kr 857,15
Bredbånd: kr 361,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 871,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 1 128,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-4 000,- per år avhengig av avtale)

Se punktet "Energi" for strømkostnader.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 128,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 987 120,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 948 480,- 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 14.000.000, 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 en bredbåndsavtale med Telia. Bredbånd er inkludert i felleskostnadene med kr 361,- pr. måned. Den enkelte sameier kan øke kapasiteten eller inngå avtale om andre tjenester direkte med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gustav Vigelands vei 3 , orgnr. 982242967

Om sameiet
Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Opplysninger fra styreleder den 25.10.2026:
Sameiet har en vedlikeholdsplan, denne er planlagt gjenomført de neste årene som en kombinasjon av dugnad og kontraktsarbeid. Fokusområder neste periode som krever kontraktsarbeid er maling av balkonger og oppgradering av lyskilder i fellesområder. Foreslått dugnadsarbeid er maling av fellesområder, skifte av brannalarmer, montere gatenummer, diverse hagearbeid etc..

Sameiet har mulighet for å øke låneopptak og kombinert med forlenget tilbakebetalingstid vil det være mulig å finanseiere kontraktsarbeid uten å øke fellesavgift utover normal prisindeksering av denne. Hvorvidt dette vil være nok til å gjennomføre planen eller om innskudd fra sameiere er nødvendig i den neste fem års perioden avhenger av mulighetene til å få gjennomført dugnader som foreslått. Planen er heller ikke estimert eller behovsprøvd i forhold til størrelse og når vedlikehold bør gjøres de neste 5 årene.

Ekstraordinært sameiemøte vil bli innkalt for å beslutte vedlikeholdsprosjekt som ikke kan gjennomføres via rammen som ligger innenfor felleskostnaden, dvs. for prosjekter som krever endring i låneopptak, innskudd fra eier og eller endring i felleskostnaden.

Av større vedlikehold de siste årene kan nevnes:
2011/2012: oppgradering av fasade og hage
2012: nytt bossanlegg
2018: utskifting av vann og avløpsrør, samt oppgradering av alle bad til nyeste standard, rør i rør etc.
2023: asfaltering og opparbeiding utendørs parkeringsplasser som ble solgt til sameiere
2023: utskifting av calling anlegg
2026: brannsikkerhet: skifte av branndører i fellesområder og inngangsdører til leiligheter som ikke oppfyllte brannkrav.
2026: vedlikehold på murarbeid balkonger

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 168 323,-pr. 22.10.2026

Sameiet har følgende lån:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1516.20.77632
Type: Serielån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 22.10.2026: kr 3 004 473,-
Innfrielsesdato: 01.06.2040
Rente: 6,80 %

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 766,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 258 017,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 220 627,-

Sameiets disponible midler (arbeidskapital) utgjorde kr 208 666,- pr. 31.12.2025.

Finansielle vedtak og låneopptak:
- Sameiets lån ble i 2026 økt med kr 600 000,- til kr 3 100 000,- (restløpetid 14 år) for å finansiere prosjektene for utbedring av balkonger og brannsikkerhetstiltak. Ifølge styret vil ikke endringen ha påvirkning på den løpende finanskostnaden for sameiet eller den månedlige felleskostnaden.
- Årsmøtet 12.05.2026 vedtok maling av balkongrekkverk via kontraktør med en antatt kostnad på ca. kr 250 000,-.

Styret opplyser i årsberetningen at likviditeten er tilfredsstillende og at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
De med enerett til bruk av boder er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av disse arealene. Det gjennomføres dugnad for fellesoppgaver for å holde felleskostnadene nede.

Ovennevnte er et utdrag fra vedtektene. For fullstendig oversikt over beboernes forpliktelser vises det til vedtektene.

Dyrehold
Tillatelse til å holde husdyr vil bli gitt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Styret behandler skriftlige søknader.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring asa
Polisenr. 1442087

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 760 kvm (Festetomt)
Tomten er festet.

Sameiet har felles opparbeidede uteområder foran bygningen med hage- og grøntareal, tørkeplass med utvendig tørkestativ og avfallscontainere.

Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 18.01.1946
Festetid: Festetid på 99 år regnet fra 01.02.1946.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er ikke opplyst fra forretningsfører/styreleder hvem festeavgiften betales til eller når den kan reguleres.

Ved festetidens utløp har grunneier valget mellom å innløse bebyggelsen etter takst eller å fornye festekontrakten på 99 år etter takst (festeavgift som kornrente).

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Madserud, et veletablert boligstrøk i bydel Ullern. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, med Frognerparken og Vigelandsanlegget like i nærheten. Parken byr på store plenarealer, turveier, Frognerbadet og Frogner stadion, som prepareres med skiløyper og skøyteis på vinterstid. I tillegg finner du Bymuseet og Frogner Hovedgård en kort spasertur unna.

For daglige ærender og et variert servicetilbud er det en kort gåtur ned til Skøyen og Karenslyst Allé. Her finnes et rikt utvalg av kaféer, spisesteder, nisjebutikker og flere store dagligvareforretninger. For idrett og friluftsliv ligger Oslo Tennisklubb og Casinetto balløkke i nærområdet, i tillegg til treningssentrene på Sjølyst. Både Casinetto barnehage og Askeveien barnehage ligger i gangavstand, og Skøyen skole nås enkelt til fots eller på sykkel. Kyststien langs Bestumkilen og turveiene ut mot Bygdøy innbyr dessuten til fine turer ved fjorden.

Kollektivtilbudet fra eiendommen er særdeles godt. Fra Thune holdeplass, som ligger en kort gåtur unna, er det hyppige avganger med både trikk og buss inn mot sentrum og vestover. Skøyen stasjon er likeledes i gangavstand og fungerer som et sentralt knutepunkt med tilgang til lokaltog, regiontog og Flytoget. Beliggenheten gjør det enkelt å reise kollektivt i hverdagen, med raske forbindelser til hele Oslo-regionen.

Offentlig kommunikasjon
Thune (linje 13): 3 min. gange
Thune (linje 20, 31): 3 min. gange
Skøyen stasjon (totalt 9 ulike linjer): 8 min. gange
Borgen (linje 1, 2, 3, 5): 21 min. gange
Oslo S (totalt 24 ulike linjer): 11 min. kjøring

Skoler og barnehager
Barnehager:
Casinetto Borettslags barnehage: 6 min. gange
Casinetto barnehage: 6 min. gange
Askeveien barnehage: 7 min. gange

Skoler:
Skøyen skole (1.–7. trinn): 16 min. gange
Smestad skole (1.–7. trinn): 21 min. gange
Majorstuen skole (1.–10. trinn): 23 min. gange
Sollerudstranda skole (8.–10. trinn): 7 min. kjøring
Fagerborg skole (8.–10. trinn): 8 min. kjøring
Hartvig Nissens skole (videregående): 6 min. kjøring
Oslo Handelsgymnasium (videregående): 6 min. kjøring

Idrett og fritid:
Oslo Tennisklubb: 6 min. gange
Casinetto balløkke: 6 min. gange
SATS Sjølyst: 7 min. gange
EVO Sjølyst: 7 min. gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21.03.1947. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 23.10.2019 for rehabilitering av tjue våtrom.

Det foreligger melding om ferdig byggearbeid datert 15.02.1963 for ny inngangsdør i underetasje.

Det foreligger byggetegninger (etasjeplan) stemplet hos Oslo bygningskontroll 16.06.1948.

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 til privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030 - Smart, trygg, grønn (plan-ID Kommuneplan 2015-2030), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

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

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

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

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan S-171GA (plan-ID S-171GA), vedtatt 19.09.1938.

Eiendommen omfattes også av følgende kommunedelplaner:
- Kommunedelplan for Skøyen (plan-ID KDP-1), vedtatt 13.04.1988
- Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009

I henhold til bestemmelsene i KDP-1 gjelder eldre reguleringsplaner så langt de ikke kommer i motstrid med kommunedelplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Områderegulering for Skøyen (saksnummer 201414412) - status: under behandling
- Drammensveien 130 (saksnummer 2025/22487-24) - status: under behandling
- Veningshus med garasjer på gnr. 3, nytt bnr. 336, Skøyen (sak 3340) - status: vedtatt

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
0301/3/337/3:

09.01.1940 - Dokumentnr: 292 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 337

10.02.1940 - Dokumentnr: 1323 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 337

12.02.1946 - Dokumentnr: 903 - Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 337

12.02.1946 - Dokumentnr: 903 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 337

22.02.1946 - Dokumentnr: 1171 - Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 337

21.01.1948 - Dokumentnr: 625 - Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 337

12.02.1946 - Dokumentnr: 903 - Bestemmelse om vannrett
GJELDER FESTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 337

12.02.1946 - Dokumentnr: 903 - Festekontrakt - vilkår
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 3 BNR: 337

24.05.2000 - Dokumentnr: 29089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/2021
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 24.05.2000. Eiendommen er oppdelt i 20 seksjoner (snr. 1–18 bolig, snr. 19 næring/kontor/lager og snr. 20 garasjeanlegg) med en samlet sameiebrøk på 2021/2021. Seksjon 3 er en boligseksjon i 1. etasje med bruttoareal på 99,6 m² og sameiebrøk 100/2021. Byggets underetasje og loft inneholder fellesarealer, herunder boder og fellesrom.

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 832,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 764,- 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 25. oktober 2026

Ansvarlig megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gustav Vigelands vei 3B

Nabolaget Madserud - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.7 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	6 min 🚗 2.3 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	6 min 🚗 2.8 km

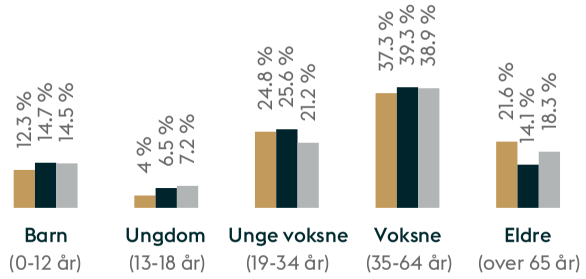
Offentlig transport

Thune	Linje 13	3 min 🚶 0.3 km
Thune	Linje 20, 31	3 min 🚶 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min 🚶 0.7 km
Borgen	Linje 1, 2, 3, 5	21 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 6.7 km

Barnehager

Casinetto Borettslags barnehag...	16 barn	6 min 🚶 0.4 km
Casinetto barnehage (1-5 år)	63 barn	6 min 🚶 0.5 km
Askeveien barnehage (1-5 år)	85 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Madserud	1 024	539
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Oslo Tennisklubb	6 min
Casinetto balløkke	6 min
SATS Sjølyst	7 min
EVO Sjølyst	7 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Gustav Vigelands vei 3 B, 0274 OSLO OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 337, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 25.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1943 **Referansenummer:** LO2014

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur og yttervegger i betong/murverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,60 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikro.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Det er plassbygget peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

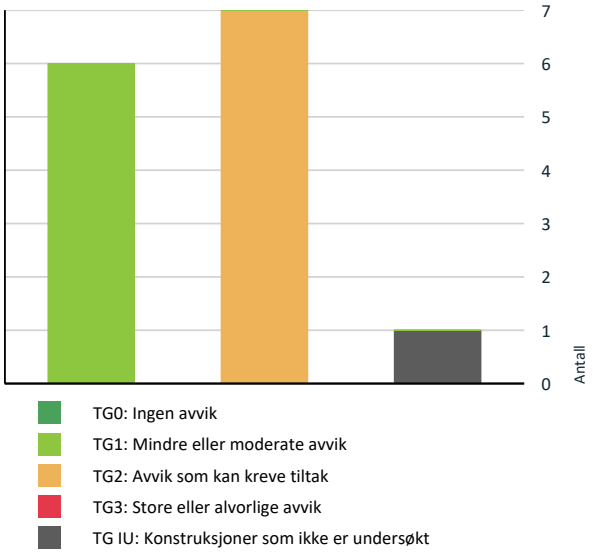
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988/1989.
Et vindu i kjøkken er produsert i 1974.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Isolerglasset viser tegn til en svak punktering, noe som betyr at tetningen mellom glasslagene over tid har blitt noe svekket og den isolerende gassen har lekt ut. Dette kan gi et visst redusert isolasjonsevne og noe økt varmetap.

Eier opplyser at de ikke har opplevd dugg eller andre symptomer i sin eiertid, og typiske tegn som skjolder eller kondens mellom glassene er foreløpig ikke særlig fremtredende. Punkteringen må ses i sammenheng med vinduets alder, og man må forvente at utskifting av glassenheten vil være et naturlig vedlikeholdstiltak på sikt.

• Et vindu i det største soverommet er vanskelig å lukke igjen. Justering av mekanismen eller utskifting/reparasjon vil være nødvendig dersom dette er av viktighet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1989.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Balkongdøren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Fliser på dekke. Rekkverk av stål.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging og skader i de underliggende konstruksjonene, og det må derfor påregnes utskifting på sikt, men nøyaktig når er usikkert.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:
Type: Peis i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2018, i regi av sameiet.
Undersøkelsene baserer seg på det som var synlig under befaringen.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil på veggen over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin (opplegg for badekar, med uttak i veggen og avløp i gulvet, mot gangen).

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig ventilasjon.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe svak effekt på avtrekket ved papirtest, noe som tyder på moderat luftutskifting, noe som er vanlig ved eldre boliger hvor det er naturlig oppdriftsventilasjon. God ventilasjon er viktig for effektiv uttørking av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler forsert avtrekkspunkt.

Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den ut til det fri. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk i henhold til gjeldende byggeregler for denne boligen. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert.
Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskap.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.

• - Det er etablert drensrør fra fordelerskapet til rom med sluk. Avløpsåpningen er imidlertid plassert øveroppe i skapet (høyere enn bunnen), noe som medfører at vann vil samle seg i skapets bunn før det eventuelt bikker over i drensrøret.
Drensrøret skal begynne i bunn av skapet for å sikre avrenning med en gang, og i dette tilfelle er det en økt risiko for at vann kan skade omkringliggende konstruksjoner dersom en lekkasje i skapet skulle oppstå.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra bad og ventilator over koketopp på kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer, jordfeilbrytere og jordfeilbrytere.

Boligen er eldre og har hatt flere eiere. Vi har ikke full oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det er derfor usikkert om det finnes arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Dette er elektrikerfirmaets skriftlige bekreftelse på at arbeidet oppfyller sikkerhetskravene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere om arbeidet er utført riktig, men betyr ikke nødvendigvis at det er feil på anlegget.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Varmekabler på bad i støp.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, samt manglende kontroll av anlegget ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, samt manglende kontroll av anlegget ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

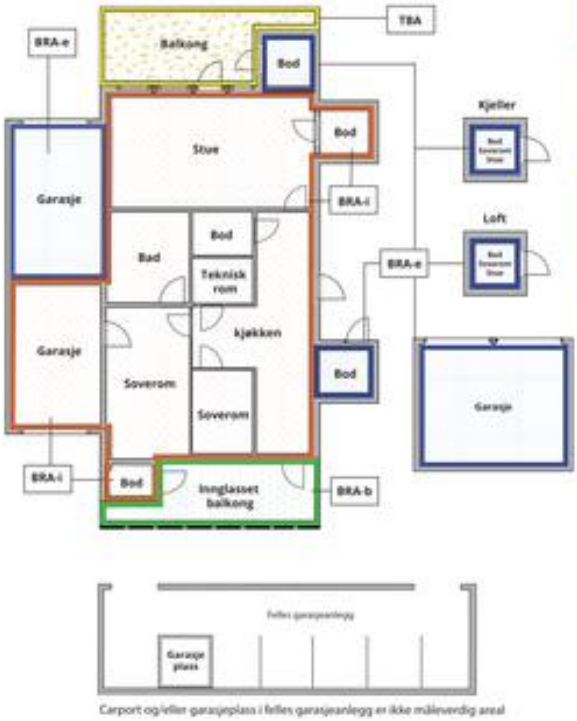
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		7		7			7
1. Etasje	87			87	4		87
Loft		7		7		6	13
SUM	**87**	**14**			**4**	**6**	**107**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod 1, bod 2	
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 13 m². Av disse så er ca. halvparten målbart.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Dominic Ion Demschar	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	337		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gustav Vigelands vei 3 B

Hjemmelshaver

Blakstad Anne Cecilie, Kaurin Anne-Carine, Løvenskiold Camilla Andrea, Kaurin Cecilie, Løvenskiold Charlotte Eleonore, Børgund Eva Margareta Ræder, Amble Fanny Elisabeth Platou, Løvenskiold Helle Cecilie Esther, Ræder Johan Georg, Ræder Johan Henrik, Butenschøn Karsten Nicolai, Kaurin Michael Christian, Torp Niels August, Butenschøn Nils August Andresen, Torp Nini Marie, Strugstad Oscar Sigvald, Jervell Otto Nicolay, Solberg Peter Christian, Butenschøn Peter Henrik, Stibolt Willem Noble

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	22.10.2026	
3	23.10.2026	
4	25.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Flo Mohagen	9578-5998-4-3485161	2026-10-21 11:06:12
Dominic Ion Demschar	9578-5999-4-4921471	2026-10-21 22:10:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. okt. 2026

Oppdragsnummer
13-0384/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gustav Vigelands vei 3B, 0274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Julie Flo Mohagen, Dominic Ion Demschar

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av våtrom og felles røranlegg for hele sameiet i 2018. Arbeid utført av: VBM Byggfornyelse.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, som del av totalrenovering av badet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av våtrom og felles røranlegg for hele sameiet i 2018. Arbeid utført av: VBM Byggfornyelse.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongene i sameiet ble utbedret i 2018. Det inkluderte blant annet maling og reparasjoner i betong og mur. Arbeid utført av: Thorendahl AS. Det ble utført utbedring av avskalling på balkongen over vår leilighet, samt noen andre balkonger, i 2026. Arbeid utført av: 1 Hjelpende Hånd AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bad i 2018, ble alt det elektriske utført av O. Stabell. I tillegg ble de benyttet for å rette opp avvikspunkter ved regelmessig tilsyn gjort av Hafslund. Avvikene ble utbedret og saken avsluttet i 2019. Lamper over kjøkkenbenk er gjort med egeninnsats. Ventilator på kjøkken er gjort med egeninnsats av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, tilsyn utført av Hafslund i november 2018. Avvikspunkter rettet opp og sak avsluttet i februar 2019.

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

Nei

Eventuell kommentar: El-biladere er installert i garasje, men det er ikke tilknyttet vår leilighet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av våtrom og felles røranlegg for hele sameiet i 2018. Arbeid utført av: VBM Byggfornyelse.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank/sentralfyr/ventilasjon

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt integrert kjøleskap på kjøkken i 2026. Arbed utført gjennom egeninnsats. Utskiftning av branndører i kjeller og på loft, samt utskiftning av inngangsdører hos et utvalg leiligheter til branndører i 2026. Utført av Oslo Brannsikring AS. Felling av dødt tre i hage i 2026. Arbeid utført av: 1 Hjelpende Hånd AS. Planting av to nye popler i hage i 2026. Egeninnsats dugnad.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært avskalling på underside på noen balkonger. Dette ble utbedret av sameie i 2026. Arbeid utført av: 1 Hjelpende Hånd AS.

---

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

Ja

Beskriv: Spotter i gangen flimrer av og til rett etter at man skrur de på. Usikkert om det er feil på elektrisk annlegg eller feil installasjon av spotter.

---

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.

Ja

Beskriv: En nabo har observert klesmøll i bod i 2025. Tidligere eier rapporterte at det tidligere har vært tilfeller med rotter i garasje, og at det har også blitt registrert rotte i kjelleren til oppgang A, men at skadedyrsfirma har gjennomført utbedring av dette. Vi har ingen kunnskap om observerte skadedyr utenom klesmøll i vår eiertid (siden 2022).

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2022. Ny tilstandsrapport blir laget nå i 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling gjennomførst av takstmann før salg i 2022, kan finnes i salgsoppgaven. Ny alrealmåling blir laget nå i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mottatt nabovarsel oppstart av tunnel og grunnarbeider på strekningen Majorstuen - Skøyen.

---

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?

Ja

Beskriv: Maling av rekkverk på balkong, med estimert kostand på 250,000 totalt for alle balkonger planlagt utført til neste år. Finansiering er ikke enda avklart.

---

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: 13-0384/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Dominic Ion Demschar	**2026-10-21**	**Julie Flo Mohagen**	**2026-10-21**

Identifikasjon

bankID Dominic Ion Demschar

Identifikasjon

bankID Julie Flo Mohagen

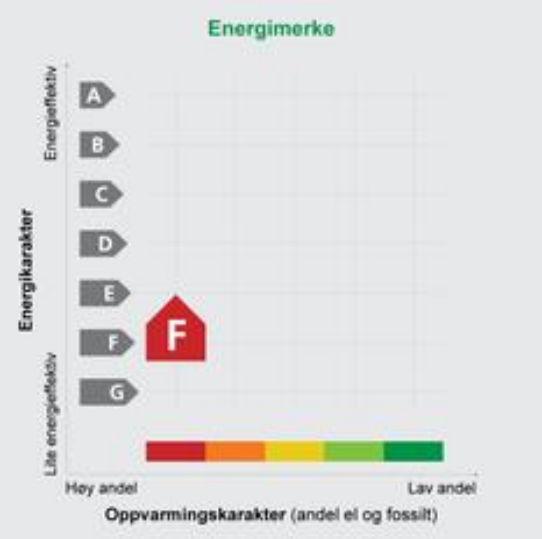
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gustav Vigelands vei 3 B
Postnr	0274
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	3
Bnr.	337
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80023154
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1366191
Dato	06.03.2022



Innmeldt av	Erik Junge Klemsdal

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

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

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

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

Målt energibruk: 12 689 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 689 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1951	
Bygningsmateriale:	Mur/tegl	
BRA:	87	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gustav Vigelands vei 3 B
Postnr/Sted: 0274 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 06.03.2022 23:16:24
Energimerkenummer: A2022-1366191
Ansvarlig for energiattesten: Erik Junge Klemsdal
Energimerking er utført av: Erik Junge Klemsdal

Gnr: 3
Bnr: 337
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 80023154

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygdøy Alle Eiendom AS
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

Deres ref.: 13-0384/26
Vår ref.: 063-1-03 22.10.2026

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3
Vi viser til deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag, og kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Gustav Vigelandsvei 3
Org.nr.:	982242967
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	03
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	1442087
Eier:	Mohagen, Julie Flo Demschar, Dominic Ion
Adresse:	Gustav Vigelands Vei 3 , 0274 OSLO

Ligningsmessig fordeling

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	176 123
Andel formue pr 31.12.2025	25 766

Felleskostnader pr måned

LÅN NR: 1516.20.77; AKONTO AVDRAG 2	951,72
LÅN NR: 1516.20.77; AKONTO RENTE 2	857,15
FELLESKOSTNADER	3 702,00
BREDBÅND	361,00

Totale felleskostnader pr. mnd.: 5 871,87

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 5 872,00

Langsiktig gjeld
Lånenummer: 1516.20.77632
Type lån: Serielån
Innfrielsesdato: 01.06.2040
Rente: 6,80 %
Långiver: Dnb Bank ASA
Saldo: 3 004 473,00
Antall terminer i året: 12

Kontaktinformasjon
Styreleder: Stig Hamre,
Mobil: 97685345

E-post: stighamre@icloud.com

Andre opplysninger
Sjekk vedtektene angående eventuell forkjøpsrett og styregodkjennelse. Dette må avklares direkte med styret.

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

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

Melding fra megler ved salg
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Protokoll

Ordinært årsmøte 2026

Gustav Vigelands vei 3

Tidsrom	12. mai 18:00 - 19:30
Invitasjon sendt	11. mai. 10:36
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitner	Stig Hamre Aslak Palmstrøm Augestad



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som møteleder

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling godkjennes

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.4. Protokollfører

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som protokollfører

1.5. Protokollvitner

Stig Hamre, Aslak Palmstrøm Augestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Stig Hamre og Aslak Palmstrøm Augestad ble valgt som protokollvitner

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
15 eiere tilstede, 1 fullmakt.

2. Årsrapport/Årsberetning

Forslag til vedtak
Styrets årsberetning tas til orientering

Vedlegg
063 Styrets årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styrets årsberetning ble tatt til orientering

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent. Budsjett for 2026 og revisors beretning tas til orientering.

Vedlegg
063 Regnskap 2025 (1).pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Gustav_Vigelandsvei_3_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskap for 2025 godkjennes. Budsjett for 2026 og revisors beretning ble tatt til orientering.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 5.000,- for hvert styremedlem samt vara som utfører oppgaver på vegne av styret.

Honoraret utbetales som gavekort a 5.000 kr.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 fastsettes til kr 5.000,- for hvert styremedlem samt vara som utfører oppgaver på vegne av styret.

Honoraret utbetales som gavekort a 5.000 kr.

5. Saker fra styret

5.1. Gjennomgang av pågående aksjoner og langsiktig vedlikeholdsplan

Beskrivelse
Gjennomgang av status på oppgaver og vedlikeholdsplan

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Tatt til orientering

5.2. Maling av balkonger

Beskrivelse
Balkong rekkverk er malingslitt og trenger å bli malt. Styret anser at dette malingsarbeidet ikke lar seg gjennomføre på dugnad, men gjennomføres av kontraktør. Priser hentes inn i løpet av høsten og maling gjennomføres neste år.

Forslag til vedtak
Styret gjennomfører maling av rekkverk i neste periode. Kostnad antas å ligge i området 250.000.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

5.3. Plan hage

Beskrivelse
Etter felling av bjørken ønsker styret å utarbeide en plan for hagen. Området som prioriteres i første omgang er området hvor bjørken stod og lekestativet er satt opp. Styret ber sameiet gi tilbakemelding på hvordan området skal opparbeides ved å gi tilbakemelding på følgende spørsmål:

Spørsmål 1: Erstatte bjørken med en ny bjørk eller ikke

Spørsmål 2: Opprydding og ny hekk mot naboeiendom eller ikke

Spørsmål 3: Utarbeide oppholdsplass

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Alle alternativene ble nedstemt - 15 stemmer mot, én stemme for alternativ 1

6. Innkommende saker

6.1. Økonomisk styring av elbillading i garasje

Beskrivelse
I dagens løsning så blir ikke elforbruket belastet den enkelte seksjonseier med elbillader.
Styret ser 3 relevante opsjoner:
1. Måler per lader og belastning av faktisk bruk til seksjonseier
2. Et fast akonto beløp per elbillader basert på historisk forbruk
3. Fortsette som i dag

Forslag til vedtak
Styret ber om avstemming på de 3 opsjonene

Styrets innstilling
På grunn av etablerings- og driftskostnad ved en løsning for å fordele faktisk forbruk per seksjons eier, anbefaler styret en akonto løsning basert på historisk forbruk

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Utarbeide forslag og implementering av måling og fordeling av faktisk forbruk

Forslag 2
Innføre et fast akonto beløp

Forslag 3
Fortsette som i dag

Vedtak
Alternativ 2 ble vedtatt med 15 stemmer for. Én stemme for alternativ 1.

6.2. Fellesansvar og bruk av sameiebrøk for å fordele kostnadene

Beskrivelse
To seksjonseiere har i etterkant av vedtaket for utskifting av branndører har reist spørsmål om vurdering av fellesansvar og fordeling av kostnadene er gjort riktig, blant annet med tanke på de enhetene som ikke har behov for å bytte dør. Da sameiet vil ha en del fellesprosjekter fremover, se vedlikeholdsplan, er det viktig at sameiet har en felles forståelse for hvordan fellesansvar og kostnader fordeles. Styret har fått utarbeidet et notat som i hovedpunkter kan oppsummeres som følgende:
1. En endring i eierseksjonsloven i 2018 overføre utskiftingsansvar for ytterdører mot fellesareal, sluk og vinduer fra seksjons eier til et sameiet.
2. Dersom en seksjons eier har skiftet dør, eller vindu så må det gjøres i enighet med Styret og meldes fra til styret for å sikre at det skjer på en enhetlig måte. Dersom dette gjøres vil seksjonen ved et senere fellesprosjekt for samme område bli holdt utenfor sameie brøken.
3. Med mindre dør er skiftet de siste 2-3 årene så er kompensasjon for tidligere skiftede dører foreldet
4. Sameiebrøken for fordeling av kostnadene står sterkt i gjeldende rettspraksis. Skal man avvike fra sameiebrøken så kreves det i praksis enighet blant alle seksjonseierne.

På sameiemøtet hvor prosjektet for utskifting av dørene ble vedtatt, var fokuset på behovet for utskifting av branndørene inkludert leilighetsdørene basert på brannsikkerhet og behov for å sikre rømningsveiene for leilighetene. Eneste relevante mulighet for finansieringen som ikke kunne utfordres i ettertid og samtidig sikret gjennomføringen var å finansiere dette med en kostnadsfordeling basert på sameiebrøken.

En avvikende kostnadsfordeling basert på hvilke enheter som har behov for utskifting av dør og hvilke som ikke har det, ble derfor ikke lagt frem.

Dette var vurdert før møtet i januar og grunnen til at det ikke ble lagt frem en alternativ kostnadsfordeling.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Tatt til orientering.

6.3. Elbilladere i garasjen

Beskrivelse
Så vidt jeg vet, blir strømmen som forbrukes av elbilladerne i garasjen fakturert Sameiet. Samtidig har disse veldig liten kapasitet ift dagens forventning til elbilladere.

Forslag til vedtak
Oppgradere softwaren i elbilladerne til å tracke forbruk som kan faktureres til den enkelte garasjeplasseier. Oppgradere elbilladerne i garasjen til å levere 32 A, og samtidig etablere et køsystem, slik at det totale forbruket i garasjen aldri overstiger kapasiteten inn til sameiet. Kostnadene for oppgraderingen fordeles mellom garasjeplasseierne.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Fordi saken er identisk med sak 6.1, valgte årsmøtet å slå disse sakene sammen. Sak 6.3 utgår derfor.

6.4. Planting av nytt tre

Beskrivelse
En av fordelen med Gustav Vigelands vei 3, har vært at utearealet fylt med trær og vegetasjon som har vært en del av kulissene i utsikten fra vinduer og balkonger. I fjor måtte dessverre den gode gamle bjørken gi tapt. I tillegg til det estetiske, sørget den for drenering av tomten. En bjørk kan absorbere opp til 300 liter vann per dag. Det var også mange fugler som hadde sitt hjem i dette treet, og gjennomførte sin morgenkonsert til glede for alle beboerne. Nå er dette borte.

Forslag til vedtak
Plante en ny bjørk like ved stammen til den gamle.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Fordi saken er identisk med alternativ 1 i sak 5.3, valgte årsmøtet å slå disse sammen. Sak 6.4 utgår derfor.

6.5. Planting av popler mot naboeneiendom

Beskrivelse
Plante 2 popler i grenseområdet mot naboeiendom
2 popler koster levert 15.000 NOK
Foreslått plantet på dugnad

Forslag til vedtak
2 popler anskaffes og plantes på dugnad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med 13 stemmer for, 3 stemmer mot

7. Valg

Kommentar
Forslag til nytt styre

Styreleder

Stig Hamre (Ikke på valg)

Vedtak
Ikke på valg

Styremedlem

Aslak Palmstrøm Augestad (Ikke på valg)
Eskild Skåttun (For 2 år)

Vedtak
Eskild Skåttun ble valgt som styremedlem for 2 år

Varamedlem (2 til valg)

Liz-Heidi Leonhardsen (For 2 år)
Sondre Fornebo (For 1 år)

Vedtak
Liz-Heidi Leonhardsen ble valgt som varamedlem for 2 år.
Sondre Fornebo ble valgt som varamedlem for 1 år.

Signaturer

Aslak Palmstrøm Augestad /sign	13.05.2026 09:16
Thomas Foss /sign	13.05.2026 09:45
Stig Hamre /sign	07.06.2026 19:13

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

FOR

SAMEIET GUSTAV VIGELANDSVEI 3

Sist endret 15.november 2016

YTRE ORDEN

1. Trappeoppganger, felles kjeller og loftsrom og annet felles areal må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Husk: Felles areal er ikke lagringsplass!

2. Parkering av bil på tørkeplassen er ikke tillatt. Bileiere bes vise hensyn ved kjøring gjennom eiendommen.

   Det er ikke tillatt å parkere på området utenfor trapper/innganger. Det er tillatt med av- og pålessing. Håndverkere må legge telefonnummer i frontruten.

3. Papiravfall og aviser tømmes i papircontainer. Alt øvrig søppel tømmes i restavfallscontainer. Glass og hermetikkbokser kastes i egen container nede ved rundkjøringen. Det må ikke legges ut mat til dyr da vi er plaget av rotter i området.

4. All lufting av tøy fra vinduer er forbudt. På balkonger er lufting tillatt inntil kl. 18.00 på hverdager og er forbudt på helligdager. Tørking av tøy på utvendig tørkestativ er bare tillatt på hverdager inntil kl. 19.00.

5. Det er ikke tillatt å feste/spikre i fasaden på bygningen. Dette gjelder også på veggene rundt balkongene.

   Om man ønsker blomsterkasser til balkongene skal disse være av typen Hammerplast Epoque, farge antrasitt.

   Markiser og eventuell annen utvendig skjerming skal ha stoff i farge 407/1.

FELLESROM

6. Vaskeriet benyttes av beboerne i tur og orden, jfr. egen vaskeliste, og må ikke benyttes før kl. 08.00 om morgenen. Bruk av vaskemaskin, sentrifuge og vifte er ikke tillatt etter kl. 20.00. Viften må stoppes av den som satte den på. Lørdager må vaskeriet ikke benyttes før kl. 09.00 eller etter kl. 18.00.

7. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Om vinteren må det ikke luftes i oppgangen ved å la gangdøren stå åpen. Ytterdørene skal alltid være låst

INDRE ORDEN

8. Alt innvendig vedlikehold påhviler beboerne.

9. Tillatelse til å holde husdyr vil bli gitt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Styret behandler skriftlige søknader.

10. Det bør være ro fra kl. 23.00 — kl. 07.00.

    Ved bruk av radio/musikkanlegg, fjernsyn og lignende skal det taes nødvendig hensyn til naboene. Ved planlegging av større fester der musikk, sang, dans er viktige elementer må naboene varsles minst 24 timer i forkant, slik at man har en mulighet til å komme seg unna.

    Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner skal ikke benyttes etter kl. 23.00.

    Støyende og/eller på annen måte (boring, pigging, hamring i betong) for naboene sjenerende vedlikeholds- og oppussingsarbeider skal avsluttes kl. 19.00.
    Mindre støyende arbeid skal avsluttes kl. 21.00.

    Søndager skal sjenerende støy ikke forekomme uten spesiell tillatelse fra styret.
    På lørdager kan mindre vedlikeholdsarbeider finne sted mellom kl. 10.00. og 17.00.

    Husk: Det er lydt i gården og mellom leilighetene — vis derfor hensyn til alle naboene dine!

11. Det er forbud mot å dusje eller føre vann/fukt på gulv som ikke tilfredsstiller våtromsnormen.

    Sameiet har utarbeidet en retningslinje som beskriver hvordan en sameier skal forholde seg ved rehabilitering av bad i egen regi. Sameiere som skal pusse opp bad, oppfordres til å følge denne retningslinjen for å redusere et evt. inngrep på badet, dersom Sameiet på et senere tidspunkt gjennomfører et felles prosjekt for å rehabilitere vann og avløpsrør i sameiet.

    Se veiledning “Fremgangsmåte for rehabilitering/modernisering av bad i seksjonseiers regi”.

STANDARDER

A. Skiltstandard for postkasse- og ringeklokke:

Ringeklokkeskilt:
Hvit plate med gravert svart skrift.
Font: Helvetica og størrelse er 5,0mm.
Størrelse: Høyde 16mm, lengde 65mm

Postkasseskilt:
Standard postkasseskilt for Sandbergkassen, hvit plate med gravert svart skrift.
Font: Helvetica 1 og størrelse er 6,0mm.
Størrelse: Høyde 59mm, lengde 95mm

Det er ikke tillat med håndskrevene eller trykte, påklistrede skilt utenom i en midlertidig periode mens nye skilt er under bestilling.

Skilt kan bestilles hos skiltservice.com.

B. Inngangsdør leilighet

Ved skifte av inngangsdør skal følgende dørtype velges for å sikre en helhet I sameiet:

Leverandør: Swedoor,
Front: Mahogny
Dørtype: Brann og lydsikker i henhold til norsk standard.

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET GUSTAV VIGELANDSVEI 3

Gnr. 3, bnr. 337 i Oslo

Sist endret på årsmøte 21.03.2018

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringssøknad datert desember 1999 med endring etter salg av seksjon nr. 19.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresse og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller et næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringssøknaden, eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Kostnadene ved drift av garasjeanlegget skal fordeles likt mellom garasjeeierne. Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom de 20 eierne av boligseksjonene etter følgende fordelingsnøkkel (brøk) basert på boligseksjonenes areal:

snr 1 — 98/1948	snr 8 — 100/1948	snr 15 — 99/1948
snr 2 — 100/1948	snr 9 — 100/1948	snr 16 — 94/1948
snr 3 — 100/1948	snr 10 — 95/1948	snr 17 — 94/1948
snr 4 — 95/1948	snr 11 — 95/1948	snr 18 — 97/1948
snr 5 — 95/1948	snr 12 — 97/1948	snr 19 — 90/1948
snr 6 — 130/1948	snr 13 — 97/1948	snr 21 — 75/1948
snr 7 — 98/1948	snr 14 — 99/1948	

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

§ 4 FELLESINNTEKTER

Fellesinntekter er inntekter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Inntektene skal fordeles mellom de 20 eierne av boligseksjonene etter fordelingsnøkkel beskrevet i § 3 i vedtektene. Inntektene fordeles ved at de føres til fradrag i de kostnader som utlignes.

§ 5 LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut — for egen regning — den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den

rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseiernes husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 (angående lovbestemt panterett) anvendes.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 8 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder — i samsvar med lov om eierseksjoner — treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved

stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager — høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan — om det er nødvendig — innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Seksjonseierne samtykker i at meldinger, varsel og annen informasjon eller dokumenter fra sameiet, representert ved styret eller forretningsfører, kan gis elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

§ 15 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver av de 20 boligseksjonene har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier — til tross for advarsel — vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 38.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER

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

§ 23 MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 25 femte ledd er det inngått avtale med de enkelte seksjonseiere om enerett til bruk av boder gjeldene i 30 år.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.

§ 24 PARKERING

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen, Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

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. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Andeler i garasjeanlegget kan selges sammen med seksjonseierens seksjon. Andeler alene kan kun selges innenfor boligsameiet.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

ADVOKATENE

DALAN, SIGMOND, HAGEMANN & LOUS

INDRE SELSKAP

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

HEBA forvaltning
Skippergt. 33
0154 OSLO

H.R. ADVOKAT BJØRN DALAN
H.R. ADVOKAT OTTO CHR. HAGEMANN
H.R. ADVOKAT FRITHJOF B. SIGMOND
H.R. ADVOKAT JOHN ARFF-PETTERSEN
ADVOKAT OLE SWANG
ADVOKAT SØREN L. LOUS
ADVOKAT OLE LØKEN (H)
ADVOKAT HANS P. BJERRING
ADVOKAT HÅKON MATHIESEN
ADVOKAT THOMAS HJERMANN
H.R. ADVOKAT GUNNAR ROHR TORP
ADVOKAT TORIL G. KJØLLESDAL
ADVOKAT FREDRIK SOLLIE
ADVOKAT JON NORVALD EVENSEN
ADVOKAT WILLIAM NYBØ
ADVOKAT PÅL REMMAN
FULLM.: ADVOKAT KIRSTEN B. SIGMOND

Deres ref. Vår ref. TK/99027/ba11/hk Oslo, 07.12.00

TRANSPORT PÅ FESTEKONTRAKT GUSTAV VIGELANDSVEI 3

Styret i I/S Skøyenarealene har godkjent transport på festekontrakt ved Gustav Vigelands vei 3.

Jeg legger ved en bekreftelse på at de som har underskrevet er valgt som medlemmer av Styret i I/S Skøyenarealene med henvisning til utskrift av vedtektene.

Jeg legger videre med en faktura på kr 1.500,- for mitt arbeid med saken, idet festekontrakten for Skøyenarealene har regler om betaling ved overgang til ny fester.

Med vennlig hilsen

Toril G. Kjøllesdal
advokat

Postadresse:
Postboks 1214, Vika
0110 OSLO

Besøksadresse:
Stortingsgt. 30
0161 OSLO

Telefon +47 22 83 89 09
Telefaks +47 22 83 88 38
e-mailadr: post@dalan.no

Tiltransporteres Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Oslo 25/4-2000
.....
Sted, dato

AS GUSTAV VIGELANDSVEI 3

X Arne Mathisen
.....
Ingrid Huseth
Barbara Hebk

Tiltransporteres Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Oslo, 16/10-00
.....
Sted, dato

AS GUSTAV VIGELANDSVEI 3

Ingrid Huseth.....
Inger Karsnes Mathiesen
Arne Mathisen

Transporten godkjennes

Oslo 28.11.00

Styret i 4s Skøienaasalleen

D. Grønhild
Mathisen

95-
~~90~~

Blokk IV. F.D. 1617/1946 A.3.

Gib

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede generalkonsul E.A.Andresen Butenschøns arvinger v/ O.R.Sakfører Hans Bang bortfester herved for et tidsrum av 99 aar, regnet fra 1/2.1946 til medundertegnede A/s.Gust.Vigelandsv.3 en parsell av vor eiendom gnr. 3, bnr.2, som ifølge opmaalingsforretning av 25/8.39 har et areal stort 2763.8 m², regnet til mittvei og en skyld stor [illegible]

Parsellen har fått br. nr. 337.

I festepenger erlegges kr. 250,- kontant.

I aarlig festeavgift av denne grund betaler A/s.Gust.Vigelandsv eller senere festere til oss eller senere eiere av gnr. 3, br.nr.337 6 seks -liter landskyld bygg pr. m² eller del av m² eller ialt 16582.8 liter bygg, hvis motverdi blir å betale med innen hvert aars utgang efter gjennemsnittet av den for Oslo Tispedømme for de siste 5 aar (inkl. det løpende aar) fastsatte kapiteltakst. Hvis festet paabegyndes i det løpende aar, erlegges en forholdsvis leie frem til 31.December. Prismyndighetene har f.t. fastsatt visse begrensninger m.h.t. kornrentens innkrevning. Ophevning eller lempning i disse regler skal ogsaa gjelde nærværende kontrakt.

For riktig betaling av festeavgift og festepenger har grundeieren lste prioritets pant i festeretten samt all paa tomten staaende nuværende og fremtidig bebyggelse, hvadenten denne tilhører festeren eller andre samt i tilfelle brand bygningenes assurancesum.

Erlegger ikke festeren skyldig festeavgift senest 14 dager efter at leien er innkrevet gjennem rekommanderet brev eller gjennem annet bevislig skriftlig varsel, skal grundeieren ha rett til straks å tiltræde den bortfestede grund og gjennem fremleie av grund og bygninger kunne søke dekning for skyldig festeavgift.

Naar 2 ubetalte terminer av festeavgiften er paaløpet kan grundeieren efter å ha gitt 1 - en - maaneds skriftlig varsel til festeren anse festet forbrutt, om han saa ønsker, og uten lovmaal og dom samt uthinder av løsningsrett sette pantet til auksjon, idet retten til frist o[illegible]

A. s 12. 11

orkynnelse av paakrav efter tvfbl. § 109 saavelsom retten til utsettelse efter tvfbl's § 111 frafalles. Dog har i dette tilfelle eiere efter panteboken av den paa grunden staaende bebyggelse og panthaverne i samme, likeledes efter pantebokens utvisende, krav paa underretning om festets forpryttelse i rek. brev, saafremt adressen er opgitt i dettes panteregister. Bygningseier eller panthaver har derefter rett til å fortsette festeforholdet efter kontrakten mot senest 1 - en - maaned fra saadan underretning er sendt å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegger nye festepenger samt den skyldige festeavgift for grunden med paaløpne omkostninger og 6 % rente fra forfall.

Saafremt festeren overdrar sin festerett - hvadenten paa den hele grund eller med grundeierens tillatelse paa nogen del av grunden - inntreder den nye fester i den eldres rettigheter og plikter i forhold til grundeieren. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte er grundeieren berettiget til av hver ny fester å forlange festepenger med kr. 250.-

Ved leietidens kontraktsmessige avløp har grundeieren valget mellom enten å innløse den paa grunden staaende bebyggelse efter takst eller å fornye festekontrakten paa 99 aar efter takst som dog altid maa fastsette festeavgiften som en kornrente. Ønsker ikke festeren å fornye festet, plikter han straks og uten utgift for grundeieren å fjerne den paa tomten staaende bebyggelse.

Festeren betaler i festetiden all paa grunden hvilende skatt eller grundbyrde - saaledes ogsaa en evtl. verdistigningsskatt - samt bærer alle byrder og utgifter som har sitt utspring i tomtens bebyggelse -saasom vei, vann og kloakkledn. - eller som følge av den paa tomten drevne virksomhet. Som bidrag til utgifter til vei, vann og kloakk betaler festeren kr. 2500.- totusen femhundre. Skulde myndighetene stille ytterligere krav er disse grundeieren uvedkommende.

Inntil Kommunen overtat vedlikeholdet av de tilstøtende gater og ledninger,derunder lysledninger,bærer festeren utgiftene hertil -evtl. sammen med andre parseller som benytter veiene eller ledningene og er el-

ler blir paalagt deltagelse i vedlikeholdet.

Krever Kommunen avstaaelse av veigrund som betingelse for overtagelse av vedlikeholdet, medfører veigrundens overdragelse til Kommunen ingen reduksjon i den stipulerte festeavgift, som vedvarende skal beregnes av det i kontrakten anførte grundareal.

Mellem parsellfesterne gjelder som vanlig halv gjerdeplikt og tillates kun aapne gjerder minnst 1.70 m. høit medmindre anderledes overenes med nabo.

Mot vei og hovedbøl gjelder hel gjerdeplikt for parsellerne, og gjerder ogsaa overfor hovedbøllet ovenstaaende bestemmelse om gjerdehøide.

M.h.t. tomtens bebyggelse og benyttelse gjelder følgende bestemmelser :

1. Søppel og annet avfall maa ikke henlegges aapent men anbringes i kasser med tettsluttende laak eller paa annen betryggende maate for ikke å sjenere nabo.
2. Paa eiendommen maa ikke drives nogensomhelst industriell virksomhet eller restaurasjonsvirksomhet. Herfra kan dog grundeieren gi dispensasjon i den utstrekning han finner det å være til fordel for strøket. Eiendommen maa endvidere ikke benyttes til sykehus, hjem for aandelig eller legemlig defekte personer eller lignende. Overhodet skal all virksomhet, der forstyrrer nabo ved støi, larm eller lukt være forbudt.

Eierne av det gjenværende hovedbøl gnr.3, bnr.2 skal fremtidig ha full eneraadighet til å bestemme :

a. hvorvidt og i hvilken utstrekning klausuler, som allerede paahviler eller som nu blir paaheftet det utparsellerte areal skal forandres eller opheves,
b. hvorledes det gjenværende areal av hovedbøllet og Skøien Hovedgaard, bnr.1, 3, 4, 125 og 126 samt av Casinetto bnr.122, skal reguleres, bebygges eller klausuleres.
c. hvorvidt og i hvilken utstrekning klausuler, som allerede eksisterer

mellem hovedbølget og Seksjon Hovedgaard innbyrdes eller mellem disse eiendommer og de fra disse før den paagaaende utparsellering allerede utskilte parseller - skal kunne forandres eller opheves.

Festeren betaler alle av nærværende festekontrakt følgende utgifter, saasom stempel, skylddelings- og tinglesningsutgifter.

Alle tvister som maatte opstaa i anledning av nærværende festekontrakt henhører under Aker Forliksraad og Herredsrett.

Oslo, 18/jan. 1946

Som grunneier :

Hans Aas

Som fester :

A/S Gjøde Vigilandsvei 3

Egil Gulbrandsen

Til vitterlighet :

May Tuhler

Valborg Aune

Til vitterlighet :

May Tuhler

Valborg Aune

DAGBOKFØRT SOM DOK.NR. 903 /1946 DEN 12/2 1946
VED AKERS HERREDSKRIVEREMBETE.
INNFØRT I GRUNNBOK.
DNR. 337 SOM VEDK. GNR. 3
AVGIFT I ALT KR. 182,42 ØRE.
FOR TINGLYSNINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR. ~~40~~ 35

festeren mangler kvittering

Anmerkning om heftelser meddeles på forlangende mot erleggelse av et tilleggsgebyr stort kr. 2.-

Holgersen
bem.

Innkalling

Ordinært årsmøte 2026

Gustav Vigelands vei 3

Tidsrom	12. mai 18:00 - 19:30
Invitasjon sendt	11. mai. 10:36
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitner	Stig Hamre Aslak Palmstrøm Augestad



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Protokollfører

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Stig Hamre, Aslak Palmstrøm Augestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Forslag til vedtak
Styrets årsberetning tas til orientering

Vedlegg
063 Styrets årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent. Budsjett for 2026 og revisors beretning tas til orientering.

Vedlegg
063 Regnskap 2025 (1).pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Gustav_Vigelandsvei_3_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 5.000,- for hvert styremedlem samt vara som utfører oppgaver på vegne av styret.

Honoraret utbetales som gavekort a 5.000 kr.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

5. Saker fra styret

5.1. Gjennomgang av pågående aksjoner og langsiktig vedlikeholdsplan

Beskrivelse
Gjennomgang av status på oppgaver og vedlikeholdsplan

Flertallskrav
Orienteringssak

5.2. Maling av balkonger

Beskrivelse
Balkong rekkverk er malingslitt og trenger å bli malt. Styret anser at dette malingsarbeidet ikke lar seg gjennomføre på dugnad, men gjennomføres av kontraktør. Priser hentes inn i løpet av høsten og maling gjennomføres neste år.

Forslag til vedtak
Styret gjennomfører maling av rekkverk i neste periode. Kostnad antas å ligge i området 250.000.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

5.3. Plan hage

Beskrivelse
Etter felling av bjørken ønsker styret å utarbeide en plan for hagen. Området som prioriteres i første omgang er området hvor bjørken stod og lekestativet er satt opp. Styret ber sameiet gi tilbakemelding på hvordan området skal opparbeides ved å gi tilbakemelding på følgende spørsmål:

Spørsmål 1: Erstatte bjørken med en ny bjørk eller ikke

Spørsmål 2: Opprydding og ny hekk mot naboeiendom eller ikke

Spørsmål 3: Utarbeide oppholdsplass

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Innkommende saker

6.1. Økonomisk styring av elbillading i garasje

Beskrivelse
I dagens løsning så blir ikke elforbruket belastet den enkelte seksjonseier med elbillader.
Styret ser 3 relevante opsjoner:
1. Måler per lader og belastning av faktisk bruk til seksjonseier
2. Et fast akonto beløp per elbillader basert på historisk forbruk
3. Fortsette som i dag

Forslag til vedtak
Styret ber om avstemming på de 3 opsjonene

Styrets innstilling
På grunn av etablerings- og driftskostnad ved en løsning for å fordele faktisk forbruk per seksjons eier, anbefaler styret en akonto løsning basert på historisk forbruk

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Utarbeide forslag og implementering av måling og fordeling av faktisk forbruk

Forslag 2
Innføre et fast akonto beløp

Forslag 3
Fortsette som i dag

6.2. Fellesansvar og bruk av sameiebrøk for å fordele kostnadene

Beskrivelse
To seksjonseiere har i etterkant av vedtaket for utskifting av branndører har reist spørsmål om vurdering av fellesansvar og fordeling av kostnadene er gjort riktig, blant annet med tanke på de enhetene som ikke har behov for å bytte dør. Da sameiet vil ha en del fellesprosjekter fremover, se vedlikeholdsplan, er det viktig at sameiet har en felles forståelse for hvordan fellesansvar og kostnader fordeles. Styret har fått utarbeidet et notat som i hovedpunkter kan oppsummeres som følgende:
1. En endring i eierseksjonsloven i 2018 overføre utskiftingsansvar for ytterdører mot fellesareal, sluk og vinduer fra seksjons eier til et sameiet.
2. Dersom en seksjons eier har skiftet dør, eller vindu så må det gjøres i enighet med Styret og meldes fra til styret for å sikre at det skjer på en enhetlig måte. Dersom dette gjøres vil seksjonen ved et senere fellesprosjekt for samme område bli holdt utenfor sameie brøken.
3. Med mindre dør er skiftet de siste 2-3 årene så er kompensasjon for tidligere skiftede dører foreldet
4. Sameiebrøken for fordeling av kostnadene står sterkt i gjeldende rettspraksis. Skal man avvike fra sameiebrøken så kreves det i praksis enighet blant alle seksjonseierne.

På sameiemøtet hvor prosjektet for utskifting av dørene ble vedtatt, var fokuset på behovet for utskifting av branndørene inkludert leilighetsdørene basert på brannsikkerhet og behov for å sikre rømningsveiene for leilighetene. Eneste relevante mulighet for finansieringen som ikke kunne utfordres i ettertid og samtidig sikret gjennomføringen var å finansiere dette med en kostnadsfordeling basert på sameiebrøken.

En avvikende kostnadsfordeling basert på hvilke enheter som har behov for utskifting av dør og hvilke som ikke har det, ble derfor ikke lagt frem.

Dette var vurdert før møtet i januar og grunnen til at det ikke ble lagt frem en alternativ kostnadsfordeling.

Flertallskrav
Orienteringssak

6.3. Elbilladere i garasjen

Beskrivelse
Så vidt jeg vet, blir strømmen som forbrukes av elbilladerne i garasjen fakturert Sameiet. Samtidig har disse veldig liten kapasitet ift dagens forventning til elbilladere.

Forslag til vedtak
Oppgradere softwaren i elbilladerne til å tracke forbruk som kan faktureres til den enkelte garasjeplasseier. Oppgradere elbilladerne i garasjen til å levere 32 A, og samtidig etablere et køsystem, slik at det totale forbruket i garasjen aldri overstiger kapasiteten inn til sameiet. Kostnadene for oppgraderingen fordeles mellom garasjeplasseierne.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6.4. Planting av nytt tre

Beskrivelse
En av fordelen med Gustav Vigelands vei 3, har vært at utearealet fylt med trær og vegetasjon som har vært en del av kulissene i utsikten fra vinduer og balkonger. I fjor måtte dessverre den gode gamle bjørken gi tapt. I tillegg til det estetiske, sørget den for drenering av tomten. En bjørk kan absorbere opp til 300 liter vann per dag. Det var også mange fugler som hadde sitt hjem i dette treet, og gjennomførte sin morgenkonsert til glede for alle beboerne. Nå er dette borte.

Forslag til vedtak
Plante en ny bjørk like ved stammen til den gamle.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6.5. Planting av popler mot naboeneiendom

Beskrivelse
Plante 2 popler i grenseområdet mot naboeiendom
2 popler koster levert 15.000 NOK
Foreslått plantet på dugnad

Forslag til vedtak
2 popler anskaffes og plantes på dugnad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Valg

Kommentar
Forslag til nytt styre

Styreleder

Stig Hamre (Ikke på valg)

Styremedlem

Aslak Palmstrøm Augestad (Ikke på valg)
Eskild Skåttun (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Liz-Heidi Leonhardsen (For 2 år)
Sondre Fornebo (For 1 år)

STYRETS ÅRSBERETNING 2025 FOR
Gustav Vigelandsvei 3

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte 29.04.2025 fikk styret følgende styresammensetning;

Stig Hamre	styreleder	- til 2027
Aslak Augestad	styremedlem	- til 2027
Sondre Fornebo	styremedlem	- til 2026
Eskild Skåttun	varamedlem	- til 2027
Christian Brosstad	varamedlem	- til 2026

Likestilling
Sameiets styre består p.t kun av menn. Styret tilstreber likestilling og oppfordrer kvinner til å melde seg som styrekandidater.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson er Thomas Foss
Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO

Avtale er inngått med 1HjelpendeHåmd for renholdstjenester, plenklipping og brøyting. Sameiet har en bredbåndsavtale med Telia, den enkelte sameier øke kapasitet eller inngå avtaleom andre tjenester direkte med Telia.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Gustav Vigelandsvei 3 A, B og C. i Oslo kommune med gnr.3 , bnr. 337. Gården er forsiket hos Protector Forsikring, Sameieforsking og Naturskade.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

Hovedoppgavene for styret har vært utbedring av balkongene og heving brannsikkerheten ved å skifte dører som sikrer branncellene og trappeoppgangene som rømningsveier for beboerne. Disse to prosjektene vil bli gjennomført i løpet av andre kvartal 2026.

Av HMS hensyn ble bjørken fjernet høsten 2025.

Vedlikeholdsbehovet for sameiet er blitt vurdert, se egen sak.

For neste periode vil det være fokus på hvordan fellesområdene i sameiet kan utvikles for å skape en merverdi for beboerne. Dette innebærer uteområdene foran sameiet innkludert området hvor bjørken stod, samt fellesarealene/rommene i kjelleretasjen.

For å holde kostnadene nede , vil tiltak som kan utføres på dugnad prioriteres. Styret oppfordrer i denne sammenheng seksjonseierne til å sende inn forslag til styret.

Styret ønsker nye sameierne velkommen!

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet for 2023 til 2025 har vært gjenstand for revisjon siden forrige årsmøte. Som en del av denne revisjonen ble eieroversikten over garasjeplass oppdatert og mangelfull fakturering av garasjeplass rettet opp fra og med 01.01.2026. Denne revisjonen har også medført en høyere revisjonskostand for 2025, enn det sameiet vil ha som årlig revisjonskostnad.

I samsvar med vedtaket fra sameiemøtet 13.01.2026 vil sameiets lån blir øket med 600.000 kr til 3.100.000kr for å finansiere prosjektene for balkongene og brannsikkerhet. Lånet vil etter endring ha ha en restløpetid på 14 år. Endringen i låneforpliktelsen vil ikke ha noen påvirkning på den løpende finanskostnaden for sameiet og den månedlige sameiekostnaden. Sameiet vil ha mulighet til å øke felleslånet til ca. 5 MNOK og har dermed fortsatt fleksibilitet rundt fremtidig vedlikehold utover innskudd fra seksjonseiere.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 258 017,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 22.04.2026

.....
Styreleder

....
Styremedlem Styremedlem

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - 063 Styrets årsberetning 2025.pdf

BankID Qualified Signing
Hamre, Stig
2026-05-01

BankID Qualified Signing
Fornebo, Sondre
2026-05-01

BankID Qualified Signing
Palmstrøm-Augestad, Aslak
2026-05-01

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3 Org.nr. 982242967

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - 063 Regnskap 2025 (1).pdf

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		865 428	840 120	865 425	865 425
Garasje/parkeringsleie		17 160	21 840	21 840	21 840
Inntekter kabel tv/ bredbånd		86 640	84 000	86 640	86 640
Inntekter renter/ avdrag lån		360 900	357 432	359 248	359 248
Sum inntekter		**1 330 128**	**1 303 392**	**1 333 153**	**1 333 153**
Kostnader					
Lønn		20 000	0	11 410	11 410
Kommunale avgifter		256 794	236 922	284 000	300 000
Strøm og varme		106 497	116 189	110 000	110 000
TV og bredbånd		92 082	78 973	88 700	102 900
Andre driftskostnader	1	38 126	27 843	18 000	28 500
Vaktmester og renhold		30 944	36 380	0	0
Reparasjon og vedlikehold	2	72 816	77 959	110 000	110 000
Honorarer		115 617	53 752	55 300	57 800
Forsikring		152 354	138 473	153 000	168 300
Andre kostnader	3	9 816	123 122	119 000	61 300
Sum kostnader		**895 047**	**889 614**	**949 410**	**950 210**
Driftsresultat		**435 081**	**413 778**	**383 743**	**382 943**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 357	229	0	0
Finanskostnader		184 421	203 421	185 000	162 316
Sum finans	**4**	**-177 064**	**-203 192**	**-185 000**	**-162 316**
Resultat		**258 017**	**210 587**	**198 743**	**220 627**

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 082	4 960
Forskuddsbetalte kostnader		41 464	37 551
Sum fordringer	**5**	**46 546**	**42 511**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**6**	**304 201**	**303 971**
Sum omløpsmidler		**350 747**	**346 482**
Sum eiendeler		**350 747**	**346 482**

Vedlegg: Regnskap - 063 Regnskap 2025 (1).pdf

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 527 101	-2 527 101
Årets resultat		258 017	0
Sum egenkapital	**7**	**-2 269 084**	**-2 527 101**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	2 477 749	2 672 081
Sum langsiktig gjeld		**2 477 749**	**2 672 081**
Leverandørgjeld		102 597	120 608
Forskudd fra kunder	9	28 114	11 410
Påløpte renter	9	916	1 059
Påløpte kostnader	9	10 454	68 425
Sum kortsiktig gjeld		**142 081**	**201 502**
Sum egenkapital og gjeld		**350 747**	**346 482**

OSLO, 15.04.2026
Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Stig Hamre	Aslak Johannes Palmstrøm-Aug	Sondre Fornebo
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Boligsameiet har til formål og eie og forvalte eiendommen, herunder bygningen og fellesareal til boligformål til seksjonseierne. Det består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold.

Boligsameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Vedlegg: Regnskap - 063 Regnskap 2025 (1).pdf

Note 1 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyr sanering	7 941	7 870	0	8 500
Driftsmateriell	5 006	220	3 000	5 000
Div driftskostnader	0	917	0	0
Vintertjenester	25 179	18 836	15 000	15 000
Sum andre kostnader	**38 126**	**27 843**	**18 000**	**28 500**

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold elektro	190	2 173	0	0
Vedlikehold uteområde	62 910	57 198	0	0
Vedlikehold	3 303	0	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	6 413	0	50 000	50 000
Vedlikehold	0	18 588	10 000	10 000
Sum vedlikehold	**72 816**	**77 959**	**110 000**	**110 000**

Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	1 449	0	0
Kontingenter	2 200	2 130	2 000	2 300
Festeavgift/tomteleie	4 382	115 761	59 000	59 000
Øreavrunding	0	0	0	0
Bank	3 126	2 932	0	0
Annen kostnad	108	850	58 000	0
Sum andre kostnader	**9 816**	**123 122**	**119 000**	**61 300**

Kostnaden for festeavgift er lavere enn normalt på grunn av tilbakeføring av avsetninger for tidligere år.

Vedlegg: Regnskap - 063 Regnskap 2025 (1).pdf

Note 4 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	7 033	11	0	0
Renter og purregebyr kunder	325	218	0	0
Sum finansinntekter	**7 357**	**229**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	0	202 304	185 000	0
Renter.DNB 1213.71.50539	184 421	233	0	162 316
Morarenter	0	884	0	0
Sum finanskostnader	**184 421**	**203 421**	**185 000**	**162 316**
Sum finans	**-177 064**	**-203 192**	**-185 000**	**-162 316**

Note 5 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-23 032	-6 450
Forskudd kunder	28 114	11 410
Sum kundefordringer	**5 082**	**4 960**
Forskuddsbetalte kostnader	16 202	15 453
Forskuddsbetalt kabelTV og	25 262	22 098
Sum andre fordringer	**41 464**	**37 551**
Sum fordringer	**46 546**	**42 511**

Note 6 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 303 043 og Plasseringskonto kr 1 157

Vedlegg: Regnskap - 063 Regnskap 2025 (1).pdf

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-2 527 101	-2 737 687
Årets resultat	258 017	210 587
Egenkapital 31.12	**-2 269 084**	**-2 527 101**

Note 8 Langsiktig gjeld

DNB lån nr. 12137150539		
Renter 31.12.25: 7,00%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2018	3 886 656	
Nedbetalt tidligere	1 214 575	
Nedbetalt i år	194 332	
Lånesaldo 31.12		2 477 749
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2038		
Sum langsiktig gjeld		**2 477 749**

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	28 114	11 410
Påløpt rente	916	1 059
Annen påløpt kostnad	0	56 000
Gebyrer til forretningsfører	0	590
Påløpne kostnader(periodisert)	10 454	11 835
Sum annen kortsiktig gjeld	**39 484**	**80 894**

Annen påløpt kostnad er strømkostnader for desember.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gustav Vigelandsvei 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: YZIB4-CNMPW-28G7R-JSNN0-MVFYW-0MVW6

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZIB4-CNMPW-28G7R-JSNN0-MVFYW-0MVW6

PENNEO

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

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

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 11:29:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YZIB4-CNMPW-28G7R-JSNN0-MVFYW-0MVW6

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Vedlegg: Regnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Gustav_Vigelandsvei_3_sameie.pdf

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/22487-24	Marie Hallandvik Hortemo	20.08.2026

Plannavn: Drammensveien 130

Forslagsstiller: SAMEIET DRAMMENSVEIEN 130
Plankonsulent: A-LAB AS

Underretning om byråd for byutviklings beslutning om å fremme planinitiativet for videre behandling

Vi viser til deres bestilling av oppstartsmøte for ovennevnte adresse, gnr.3 / bnr.29, datert 02.12.2025. Plan- og bygningsetaten stoppet planinitiativet for videre behandling 03.02.2026.

Deres krav om å få Plan- og bygningsetatens stopping av planinitiativet fremmet for bystyret ble behandlet av Byråd for byutvikling 03.07.2026.

Byråd for byutvikling har besluttet følgende:

Byrådsavdeling for byutvikling har vurdert saken i henhold til bystyrets vedtak av 17.06.2009, sak 201, jf. byrådets vedtak av 23.06.2009, byrådssak 1087, og finner at forslagsstiller gis anledning til å fremme planforslaget.

Saken sendes etaten for videre behandling. Det presiseres at byråden ikke har tatt stilling til innholdet i planen. Planen fremmes på forslagsstillers egen risiko. Det har vært avholdt møte med forslagsstiller.

I lys av bystyrets vedtakspunkt 8 for Skøyen områderegulering ber vi Plan- og bygningsetaten sørge for at det i planarbeidet redegjøres for følgende forhold:

Areal avsatt til torg i områdereguleringen er i planinitiativet delvis vist med bebyggelse, slik at arealet som er ment for torgareal på bakkeplan reduseres. Det gjelder både bebyggelse på areal nord for bygg 9 mot Drammensveien, og bygg B og bygg A, i utkast til situasjonsplan, som går ut over rammene av det som ble forelagt Riksantikvaren. Vi vurderer at det er viktig at planforslaget belyser konsekvensene av at areal forutsatt avsatt til torg bygges ned på en måte som ikke er del av byplangrepet i områdereguleringen.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Byråd for byutviklings beslutning kan ikke påklages.

Vi tar planinitiativet til behandling

Byråd for byutvikling har besluttet at planinitiativet skal tas til behandling. Vi vil nå opprette ny sak og utarbeide område- og prosessavklaring og stedsanalyse for invitasjon til oppstartsmøte. Vi vil ta kontakt når vi går i gang med saksbehandling for å informere om fremdrift og tidspunkt for oppstartsmøte.

Du kan følge saken på Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Vennlig hilsen

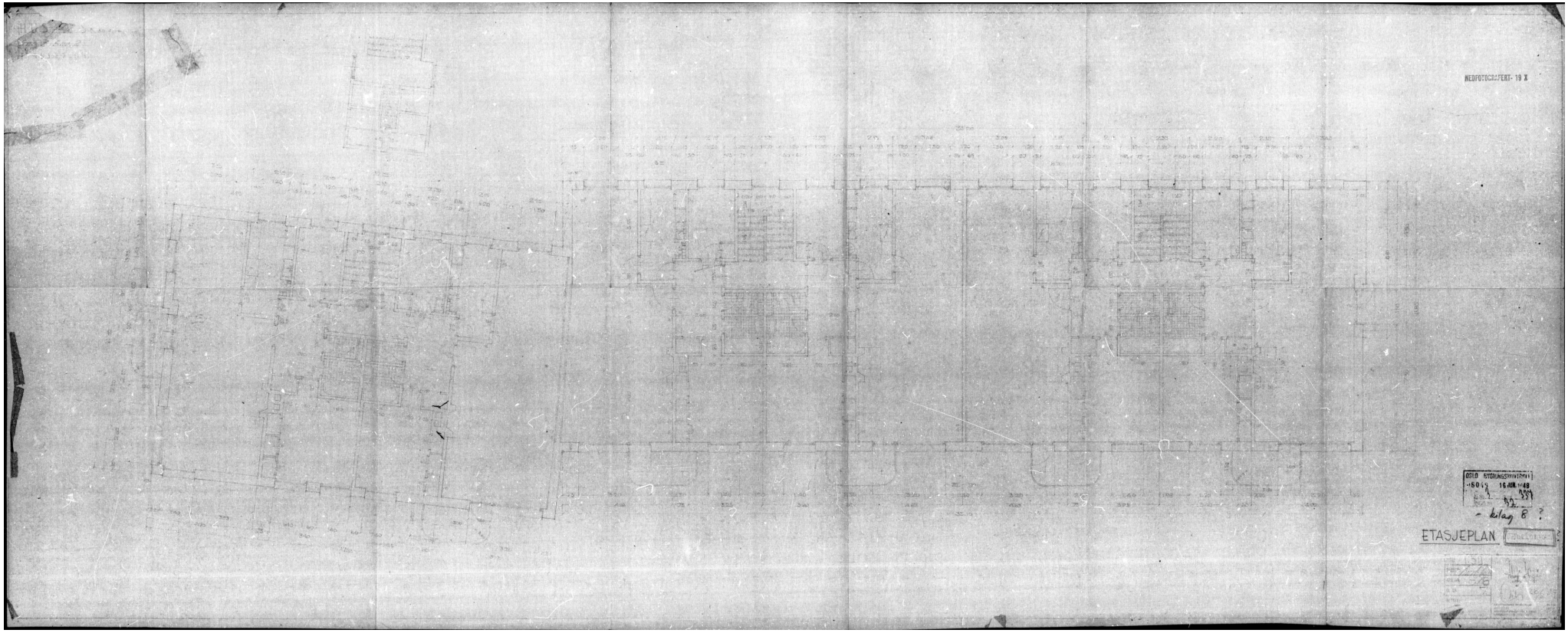
Marie Hallandvik Hortemo
saksbehandler
enhet innsendte planer indre by med Fjordbyen

Silvia Jørgensen
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
SAMEIET DRAMMENSVEIEN 130

Kopi til:
A-LAB AS, Linn Merete Skaare


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
ETASJEPLAN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 23.10.2019

Deres ref.: HÅVARD VÅGEN | Vår ref.: 201810565-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 3	Eiendom:	3/337/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GUSTAV VIGELANDSVEI 3	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Gustav Vigelands vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tjue våtrom, mottatt 27.08.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GUSTAV VIGELANDSVEI 3, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO,
gvv3@mittusbl.no

3383

G.nr. 3	B.nr. av 2
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

Nes IV
AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	3383-1947.
Dat.	21/3
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Formelle

angående Tårningshus m/garasje.

0/ 0 tomt for Vigelandsvei 3
2/ 0.1 selv. Hans Bang

Eier:
Herr Egil Pettersen
adr. Gustav Vigelandsvei 4.
Skøyen

Anmelder:
Fr. -
adr.

Arbisj. 1/4-47.

Sted:
Skøyen
Skøyenvegt. 33
Parsell nr.
av
Tomt nr.
til Ha

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei) 23/6-47.
-"-
Brannsjef:
-"-
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Murm. Kåre Jonsson,
c/o Jonsson & Theodorsen,
Storgt. 12 VI, Oslo.
Kort sendt 23/6-47.
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring — —
Gebyr:
Ferdigattest:
MATERIALTILLATELSE
Foreligger 21/6-47 Rb.

AKER HELSERÅD
Gr. 30 kr.
13/6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lie Øyen arkitekter AS
Balders gate 26
0263 OSLO
post@lieoyen.no

Dato: 17 JUNI 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613341-27 Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 3A	Eiendom:	3/337
Tiltakshaver:	Roger Vodal	Adresse:	Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO
Søker:	Lie Øyen arkitekter AS	Adresse:	Balders gate 26, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 3 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for bolig vest

for Lisbeth Nordli
Enhetsleder

Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

Kopi til: Roger Vodal, Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO, rv@vz.no
Sameiet Gustav Vigelands vei 3A, jens@spacegroup.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 [illegible] * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art

~~Ny inngangsdør i undre etasje.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp
Gustav Vigelandsvei 3.	gnr. 3, bnr. 337	62/2560

Tiltakshaver | Ansvarshavende

Berga Maskin A/S
Gustav Vigelandsvei 3

O s l o.

Murmester Åsmund E. Wikene
Dronningensgate 2 III

O s l o.

HB/MM.

Dato
15. februar 1963.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggesaksbehandler
H. Branthen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørleggersentralen AS
Risløkkveien 37a
0580 OSLO

28 OKT. 2004
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200408899-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 3C	Eiendom:	3/337
Tiltakshaver:	Bjarte Heggsum	Adresse:	Gustav Vigelands vei 3c, 0274 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Risløkkveien 37a, 0580 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 06.10.2004.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

p.f. Mads Harlem
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

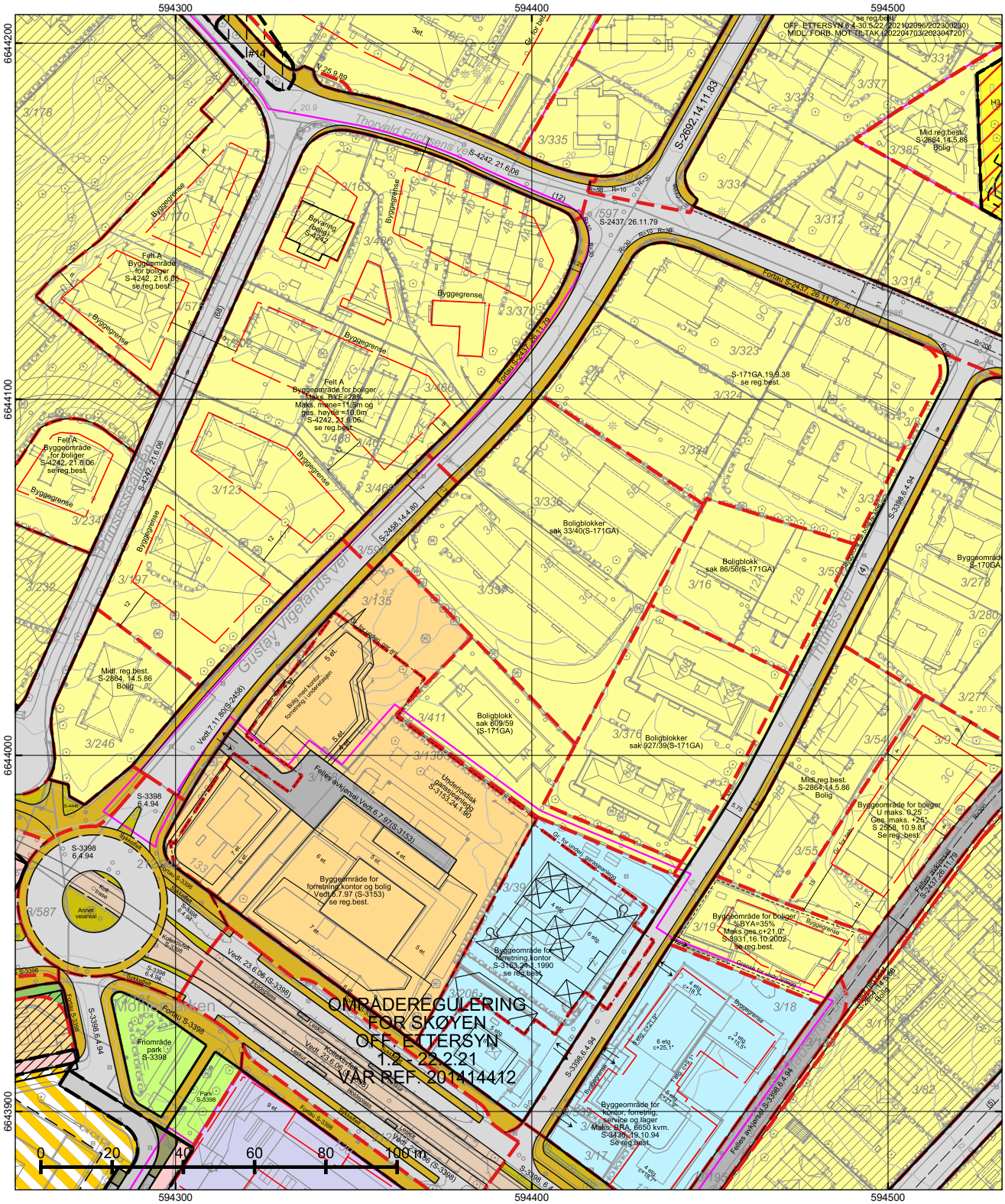
Kopi til: Tiltakshaver

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

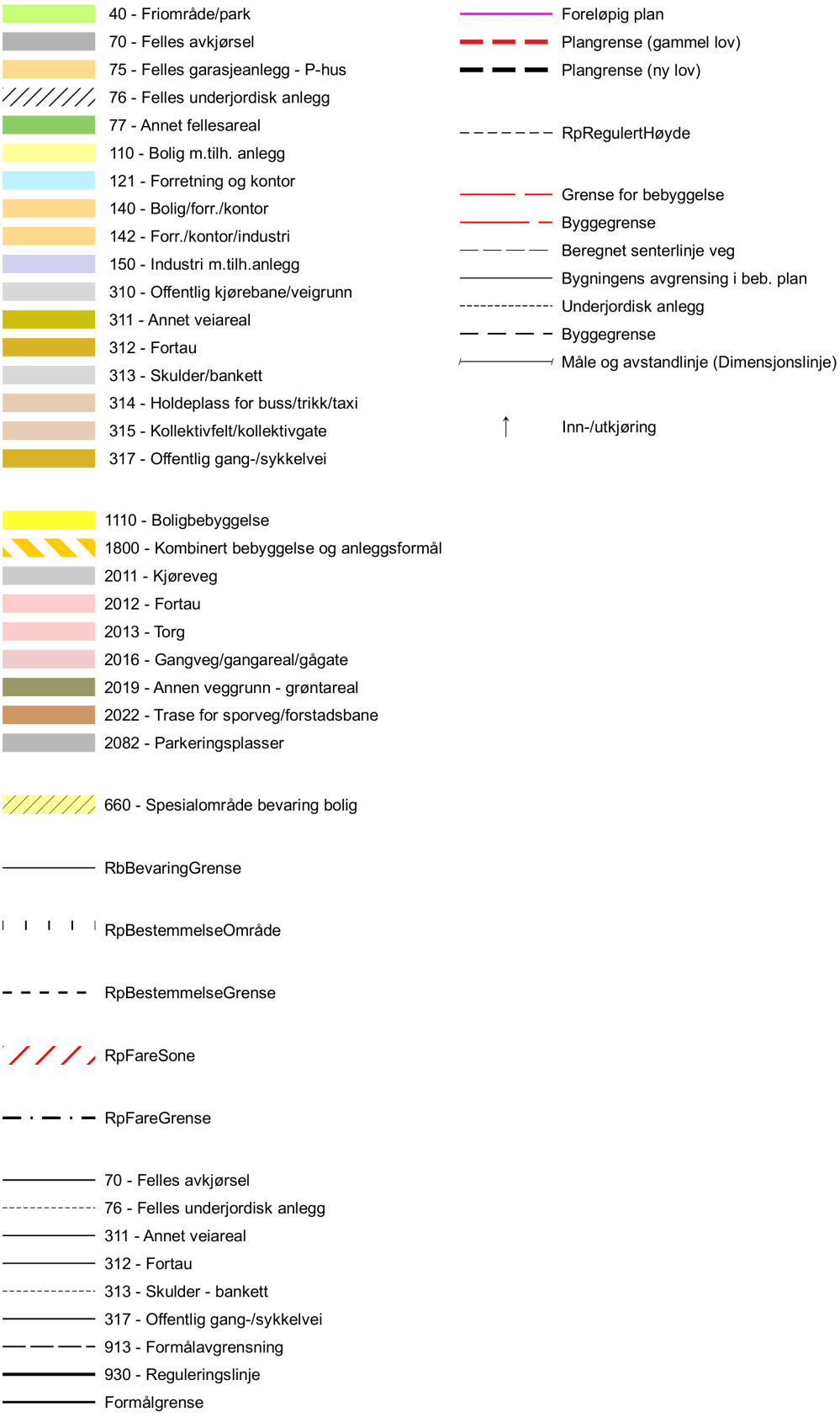
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

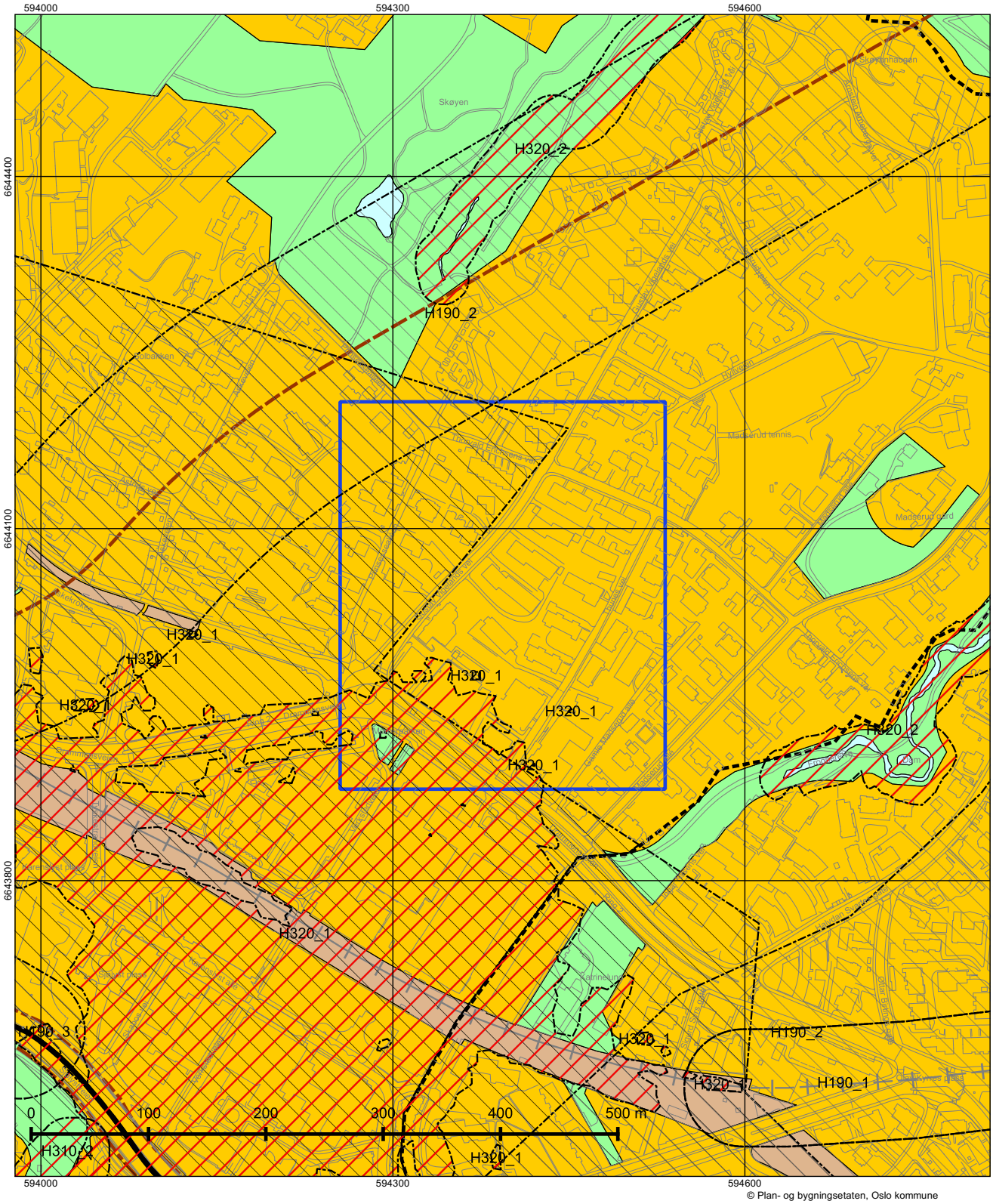
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VÅR REF. 201414412
Gustav Vigelands vei
Thorvald Erichsens vei
Thomas Heftyes gate
Fornebuveien
Fornebubanen
Skøyen
Felt A Byggeområde for boliger S-4242, 21.6.06 se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor og bolig Vedt.6.7.97 (S-3153) se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor S-3163,25.1.90 se reg.best.
Byggeområde for kontor, forretning, service og lager Maks. BRA, 6650 kvm. S-4430, 19.10.94 Se reg.best.
Byggeområde for boliger %BYA=35% Maks.ges.c+21.0* S-3931,16.10.2002 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U maks. 0,25 Ges.maks. +25 S 2558, 10.9.81 Se reg.best.
Boligblokk sak 33/40(S-171GA)
Boligblokk sak 86/56(S-171GA)
Boligblokk sak 609/59 (S-171GA)
Boligblokk sak 927/39(S-171GA)
S-171GA,19.9.38 se reg.best.
Mid.reg.best. S-2864, 14.5.86 Bolig
Felles avkjørsel Vedt.6.7.97(S-3153)
Underjordisk garasjeanlegg S-3163,24.1.90
Vedt.7.11.60(S-2468)
Vedt. 23.6.06 (S-3398)
Kollektivfelt
Fortau S-3398
Friområde park S-3398
Park S-3398
Annet vegareal
Gc-veg
Gs-veg
Byggegrense
Frittliggende enebolig
Rekkehus
Kjedehus
Tomannsbolig
Garasje
Bevaring (bolig) S-4242
Bevaring (bolig) S-4242
Bevaring (bolig) S-4242

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164280/86541662
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



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

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

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-2437

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 3, bnr.1 m.fl., Skøyen Vest - bebyggelse, offentlige bygg, spesial- område (bevaring), friområder (turveier), trafikkområder.

Vedtaksdato: 26.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901662
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 33980, 36079, 35979, V190384, V220780, 11582, V300485, V140481, V220289, V250989, V200290, V190684, V291082, 24279, V290609N2, V060204

Dokumentet består av 3 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

se endret § 7 i vedtak 30.01.06,(V300206.doc).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 3, BNR. 1 M. FL. SKØYEN VEST, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (feltene A, C og F).
- Byggeområde for industri
- Tomter for offentlige bygninger, herunder barnehager, lekesenter/ungdomsklubb, skole samt kirketomt
- Spesialområde (anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og kulturell verdi, bør søkes bevart)
- Friområde (park, lek/idrett og turvei)
- Trafikkområder (veier, snuplasser, gang-/sykkelveier)
- Felles avkjørsler

§ 2.

A. Innenfor byggeområdet for boliger i felt A kan oppføres blokker maks. 51 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U -maks. 0,97. Bebyggelsen skal ikke overstige 6 etasjer (inkl. "underetasje")+ garasjeetasje. Evt. bygning for trygdeboliger tillates oppført i inntil 7 etasjer.
B. Innenfor byggeområde for boliger i felt F kan det oppføres blokker med maks. 31 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks.0,54. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer (inkl. "underetasje") + garasjeetasje. Innenfor området tillates innpasset lokaler for nærservice og dagligvareforretning.
C. Innenfor byggeområde for boliger i felt C kan det oppføres blokker med maks. 34 000 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks. 0,68. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet. Innenfor området tillates innpasset et 32-sengers sykehjem integrert i boligbebyggelsen.

§ 3. For boligområdene skal det opparbeides biloppstillingsplasser.(Total parkeringsdekning: 1,4 plasser pr. leilighet), derav:
Egenparkering: 1,0 plasser pr. leilighet som garasjeplasser i underjordiske anlegg.
Besøksparkering: 0,2 plasser pr. leilighet.
Reserveparkering: 0,2 plasser pr. leilighet som senere kan opparbeides.

Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% - 2-roms leiligheter
25% - 3-roms leiligheter
50% - 4-roms leiligheter
10% - 5-roms leiligheter

Innenfor boligområdene skal det videre innpasses:
1 sandlekeplass à 150- 200 m2 pr. 25 leiligheter
1 kvartalslekeplass à 1 500 -2 000 m2 pr. 200 leiligheter
1 ballplass à 3 000 - 4 000 m2 gress-slette (evt. 1 000 m2 grus eller asfalt pr. 600 leilighet).

§ 4. Innenfor byggeområde for industri kan oppføres bebyggelse som ikke må overstige 27 000 m2 gulv. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ikke overstige cote + 21, avgrensede deler av bebyggelsen tillates likevel oppført til maks. cote + 27.

Det skal innenfor området avsettes biloppstillingsplasser etter følgende norm:
6 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for ansatte.
3 parkeringsplasser pr. 1 000 m2 gulv for besøk.

Antall nødvendige plasser for av- og pålessing fastsettes etter bygningsrådets skjønn. De

ubebygde deler av industriområdet tillates ikke brukt som lagerplass. Det skal langs grensesonen mot boligområdene anlegges vegetasjon som skal tjene som støy- og visuell avskjerming.

§ 5. Tomt for offentlig bygning "Amalienborg" tillates bebygget med maks. U - grad = 1,0 inklusive eksisterende bygning.
Følgende funksjoner tillates innpasset:
- Lokaler for primærhelsetjenesten
- Lokaler for psykiatritjenesten
- Lokaler for bibliotek
- Lokaler for bydelen
- Dagligvareforretning.

§ 6.
a) Tomt for offentlig bygning (skoletomt) kan bebygges med maks. 7 000m2 inklusive idrettshall. Ved bebyggelsens utforming, materialvalg og dimensjonering må skoleanlegget i størst mulig grad tilpasses estetisk sett det tilliggende bevaringsverdige gårdsanlegg. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer over eksisterende terreng.
b) Skolens ubebygde arealer må ikke inngjerdes, herfra unntas skole hageareal. Inngjerding av spesielle arealer kan kun tillates ettergodkjenning av bygningsrådet.
c) Det skal innenfor skolens område avsettes parkeringsarealer dimensjonert etter normen 0,4 bilplasser pr. ansatt.

§ 7. Tomt for offentlig bygning (lekesenter/ungdomsklubb) "Bull-tomta" kan bygges med maks. 600 m2 i maks. 2 etasjer. Mot friområdet skal det ikke settes opp gjerder.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for byggefeltene A, F, C, industrifeltene og skoleanlegget.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for god- kjennelse plan i mål 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene (utenomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader.

§ 10. På både offentlige og private gang-/sykkelveier kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport m.v.)

§ 11. "Den engelske park" skal bevare sitt nåværende preg. Eventuell belysning og/eller anlegg, eller inngrep av enhver art, kan kun etableres etter spesiell godkjennelse fra bygningsrådet.

§ 12. Felles avkjørsel i Gulbergs veis forlengelse for gnr. 4, bnr. 27, 72, 140, 129 og 71 samt gnr. 3, bnr. 268.
Felles avkjørsel i Gamle Madserud allé for gnr. 3, bnr. 277, 9, 19, 26 og 117. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 383, 381, 398 samt østre areal av felt A. Felles avkjørsel fra nedre Skøyenveien for gnr. 3, bnr. 413, 409, 40 og 321. Felles avkjørsel til felt F og gårdsanlegg.

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-2458

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Hoffsveien/Drammensveien og tilstøtende areal, samt ny trase for sporvogn, Skøyen Vest.

Vedtaksdato: 14.04.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001572
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 25
Knytning(er) mot andre planer: 37189, V220780, V140481, 29794, V200602N2, V071180, 14200, V230606, V080909

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

SE REG.BEST I BEB.PLAN 142/00,31.05.2000
SE **Bestemmelser for Vedt. 20.06.2002 Nr. 2 (S-2458)**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV HOFFSVEIEN/DRAMMENSVEIEN OG TILSTØTENDE AREAL SAMT NY TRASÉ FOR SPORVOGN, SKØYEN VEST, OSLO, SOM VIST PÅ KART DATERT OSLO BYPLANKONTOR 12.9.79, REVIDERT AV BYSTYRET 13.2.80.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder	- industri
	- industri/forretning/kontor
	- offentlig bygning (institusjon)
	- allmennyttig formål (idrettshall)
	- bensinstasjon
Spesialområder	- bevaring (bolig)
	- kommunalteknisk anlegg (nettstasjon, pumpestasjon m.m,)
Trafikkområder	- vei, gang/sykkelvei
	- trasé for sporvogn
Felles areal	- avkjørsel

§ 3. Innenfor byggeområde for industri (Felt 2 og 6) skal utnyttelsesgraden ikke overstige 1,0. Utnyttelsesgraden skal beregnes i forhold til en etasjehøyde på 3 m. Største bygningshøyde må ikke overstige 18 m. Kontorlokaler som er nødvendig del av industrivirksomhet tillates innpasset.
Det skal innenfor området avsettes følgende biloppstillingsplasser:
6 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for ansatte
3 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for besøk

Det må avsettes plass for av- og pålessing på egen grunn.

§ 4. Innenfor byggeområdet for industri/forretning/kontor (felt 1 og del av felt 4) kan oppføres bebyggelse med utnyttelsesgrad 1,0. Største bygningshøyde må ikke overstige 18 m.
Forretningsarealet skal utgjøre en mindre del av bebyggelsen, og benyttes til nærservice for strøket. Det skal innenfor området avsettes følgende biloppstillingsplasser:
8 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for ansatte
4 parkeringsplasser pr. 1000 m2 gulv for besøk
Det må avsettes plass for av- og pålessing på egen grunn.
Bensinstasjonene på felt 1 og 4 kan tillates utvidet inne på det aktuelle felt hvis grunneierne ønsker det. Det kan bygges underjordisk parkeringsanlegg i forbindelse med bensinstasjonen.
På nordre del av gnr.3, bnr.46 (del av felt 4 og langs veien parallelt med sportraséen) skal innpasses 40 m2 hvilerom for bussbetjening.

§ 5. Tomt for offentlig bygning, institusjon (del av felt 4). Det må avsettes nødvendig parkeringsplass for institusjonens behov samt for av- og pålessing på egen grunn.

§ 6. Spesialområdet - bevaring - bolig (felt 5). Eventuelle bygningsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo) for feltene 1, 2, 4 og 6. Det må vises forslag om parkmessig opparbeidelse langs Hoffselva og ellers bevaring av eksisterende vegetasjon.

§ 8. Sigurd Syrs gate reguleres til felles avkjørsel for Sigurd Syrs gate 1, 3, 5 og 7, og Drammensveien 112b, 114 og 116.
Nederste del av Thunes vei reguleres til felles avkjørsel for gnr. 3, bnr. 17, 27, 39 og 206.
Felles avkjørsel fra Gustav Vigelands vei er felles for gnr.3, bnr.135, 136 og 168.
Verkstedveien reguleres til felles avkjørsel for gnr. 3, bnr. 23, 29 og 45.
Felles avkjørsel fra snuplass sør i Hovfaret er felles for vestre del av gnr. 3, bnr. 287 (industrifeltet i Skøyen Vest-reguleringen),gnr. 3, bnr.6 (kommunaltekniske anlegg og Oslo sporveier), gnr.31, bnr.12 og 128.

Oslo

3340

Veningshus med garasjer på gnr.3,nytt bnr.336,Skøyen.

3340 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.01.1940
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194001146
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se forarb.i sak vedt.den 8. desember 1939.
Knytning(er) mot andre planer: S-171GA

Dokumentet består av 1 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 337, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	6	Ullern
Adresse:				
Veiadresse:	Gustav Vigelands vei 3 B, gatenr 12532	**Grunnkrets:**	5502	Madserud
(fra bruksenhet)	0274 Oslo	**Valgkrets:**	606	Skøyen skole
		Kirkesogn:	1050301	Skøyen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	24.05.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	100/2 021
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 760,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gustav Vigelands vei 3 B	H0102	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.03.1947
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 888,0	Igangset.till.:	

Energikilde:		BRA annet:	255,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 143,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.09.1951
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	80023154			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		184,0	255,0	439,0				
H01	6		568,0		568,0				
H02	6		568,0		568,0				
H03	6		568,0		568,0				

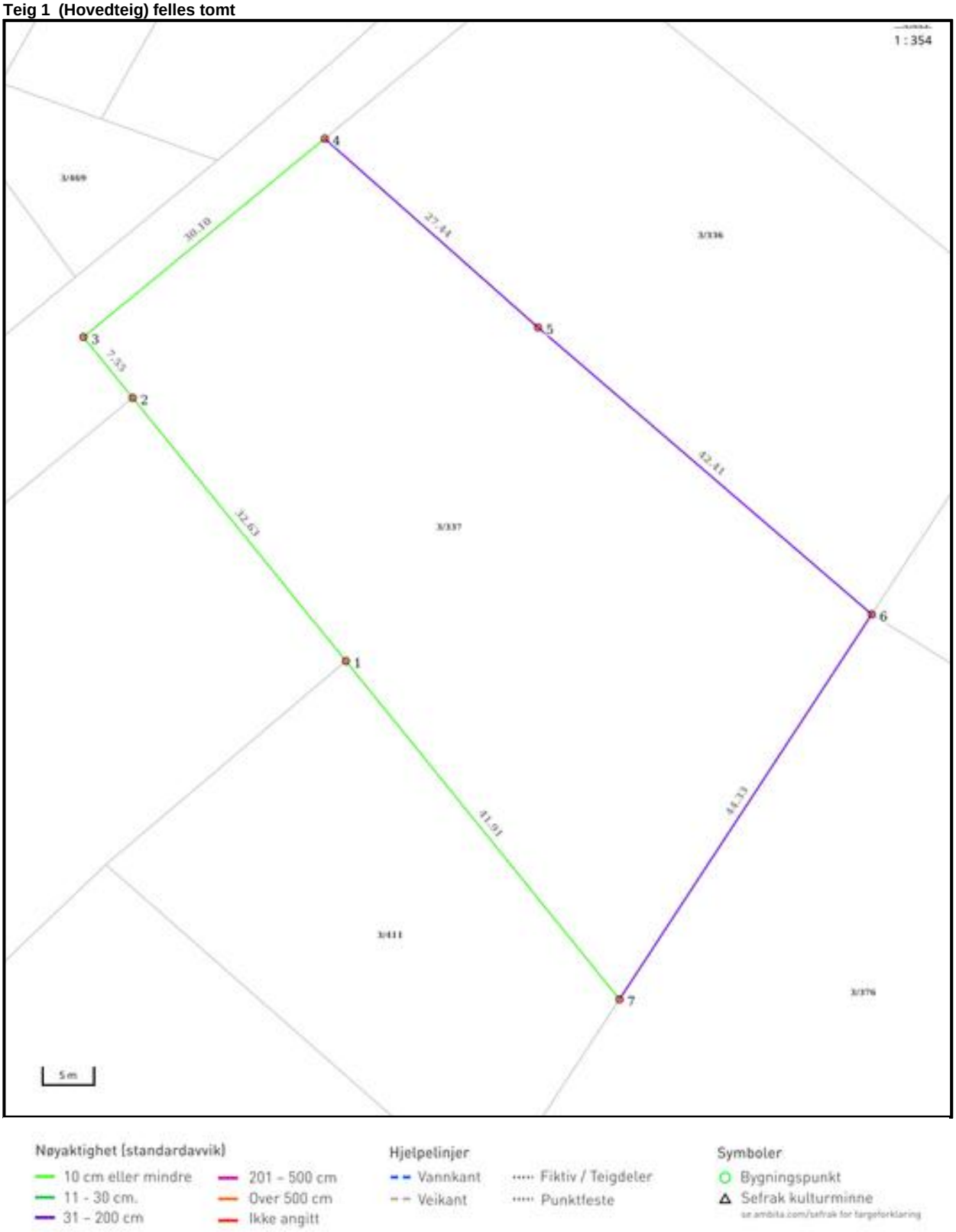
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 2 760,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 033,25	594 383,05	32,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 056,63	594 360,29	7,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 062,04	594 355,03	30,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 644 083,17	594 376,46	27,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 066,93	594 398,58	42,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 644 042,32	594 433,12	44,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 644 003,20	594 412,26	41,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

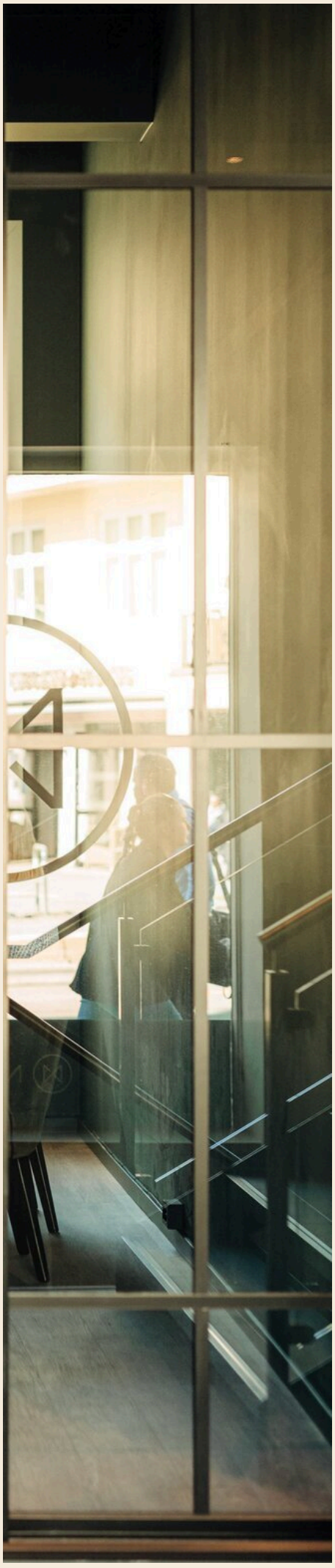
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 13-0384/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gustav Vigelands vei 3B 0274 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 337, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566