NORDVIK

Ole Vigs gate 21A

2 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet



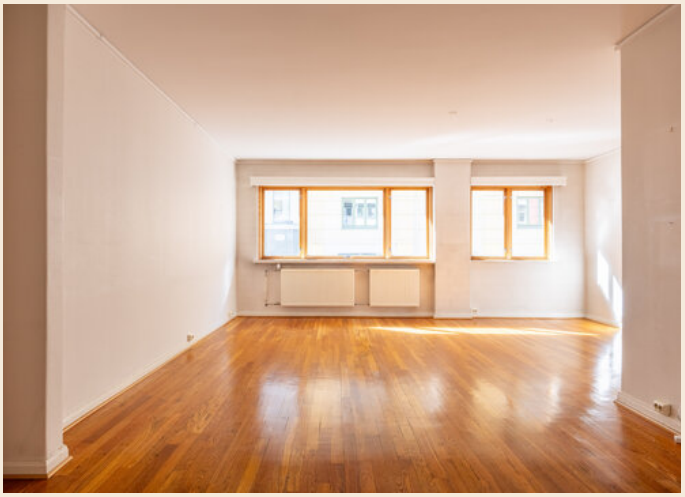
Velkommen til

Ole Vigs gate 21A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
115	Vedlegg
118	Kontaktinfo
119	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026









Nøkkelinformasjon

Oppussingsobjekt. 3-roms selveier sentralt på Majorstuen. Vv/fyring inkl. Peis i stue, utgang til bakgård fra kjøkken

Prisantydning	**7 300 000,-**
Omkostninger	**184 650,-**
Totalpris	**7 516 251,-**
Fellesgjeld	**31 601,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 281,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

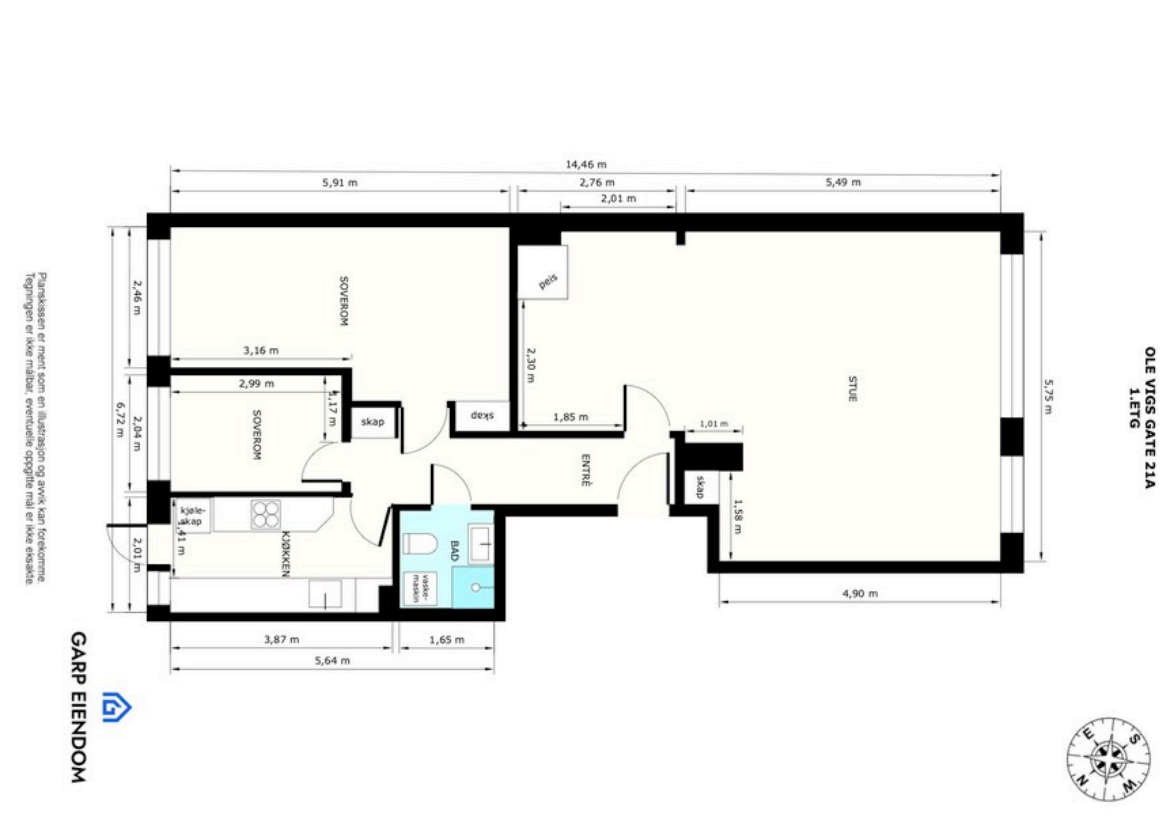
Kort fortalt

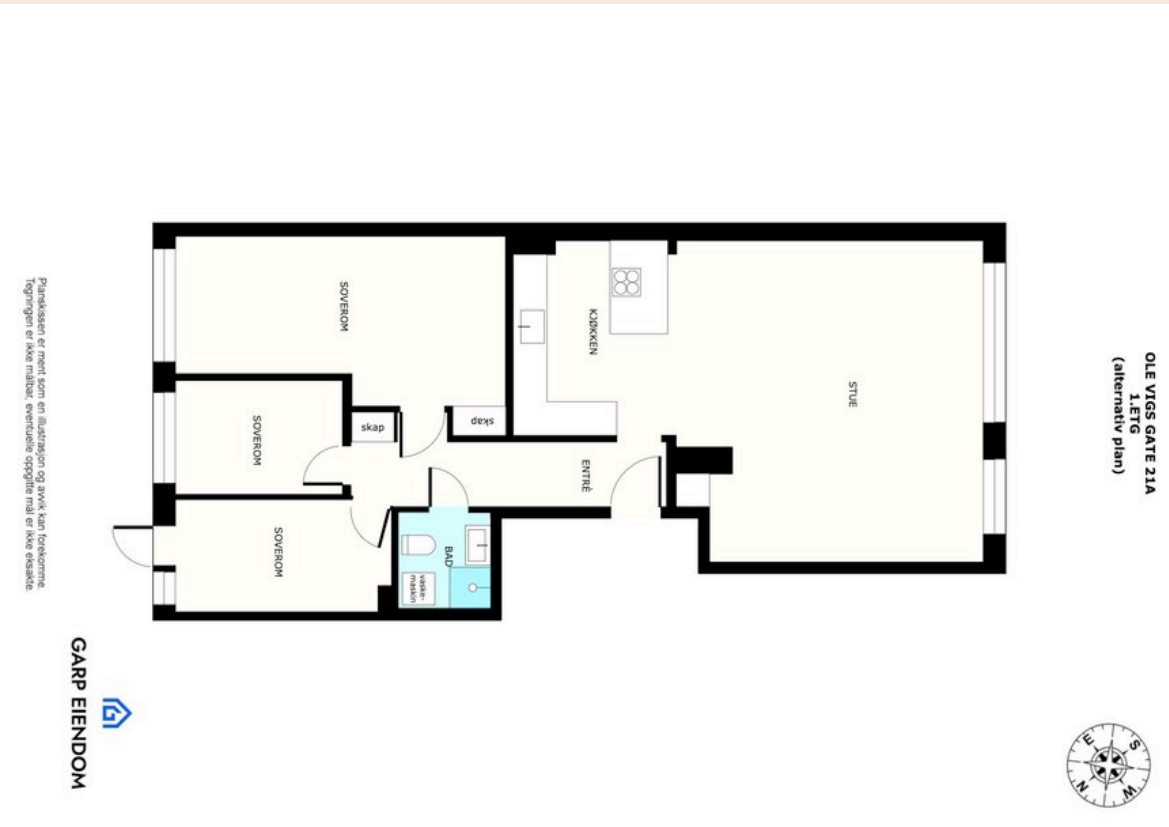
Velkommen til Ole Vigs gate 21A, et 85 kvm oppussingobjekt med stort potensiale!

- Gjennomgående leilighet med god planløsning
- Utgang fra kjøkken til felles bakgård
- Attraktiv beliggenhet på Majorstuen
- Sentral beliggenhet med kort vei til kollektivtransport
- Bogstadveien og et rikt utvalg av nisjebutikker som nærmeste nabo
- Kort vei til Frognerparken og Stensparken
- Tilbaketrukket og rolig, vis a vis Valkyrien senter
- 2 soverom vendt mot stille bakgård
- Store vindusflater som gir godt naturlig lys
- Peisovn i stue
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader

Her har du muligheten til å skape din drømmebolig, velkommen på visning!

Planløsning





1. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0079/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 21A, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 267, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Petter Oscar Lind

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)
31 601,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 331 601,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
183 270,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
184 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
197 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 516 251,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 529 251,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 85 kvm.

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

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod i fellesareal
Total BRA: 5 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.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder kjøkken, 2 soverom, stue, bad, entre. Utgang til skjermet uteplass i felles bakgård fra kjøkken.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 5 kvm.
Takhøyden er målt til 258 cm i stuen.

Standard
Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator og peis.
Informasjon:Styret opplyser at pipeløpet er fungerende. Selger har ikke benyttet peisen i stuen på mange år.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.
Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk,
opplegg for vaskemaskin og wc.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
TG2 pga alder

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2 pga behov for lekkasjesikring

Kjøkken - Avtrekk:
TG2 pga kulfiltervifte

Vannledninger:
TG2 pga alder

Våtrom - Overflater:
TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
TG2 pga alder

Våtrom - Ventilasjon:
TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral: Felles varmtvann

Varmtvannsbereder: Felles varmtvann

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Brødr. Bastiansen AS Rehabilitering av bad 2001

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brdr. Bastiansen AS 2001

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Alle bad i gården ble renovert samtidig

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: Flush AS Det oppsto brudd i et blandebatteri på kjøkkenet i April 2024 og et nytt batteri ble installert. Bruddet forårsaket vannskade.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført i 2014 av Radonlab Det foreligger dokumentasjon.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Rørbrudd i blandebatteri på kjøkkenet i 2024 førte til lekkasje Blandebatteri skiftet av Flush AS Gulv i kjøkken og gang ble tørket og ny parkett lagt av Kaph.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er en rapport i forbindelse med utbedring av skader på gulv i kjøkken og gang etter vannlekkasje i April 2024.

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

Ja
Beskriv: Dør for utgang til bakgård er godkjent av kommunen, men mangler ferdigattest. Styret i sameiet er orientert om dette forholdet.

Samsvarserklæring:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Det foreligger dokumentert kontroll av det elektriske anlegget, utført av Eliva 04.03.2024. Det ble ikke funnet avvik.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1992.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Seksjonseiere eller leietakere som flytter ut eller inn av seksjonen kan belastes med et flyttegebyr tilsvarende Sameiets faktiske kostnader med fjerning av etterlatte objekter/avfall og utbedring av evt. skader på Fellesareal fra flyttingen. Se vedtekter for utfyllende bestemmelser.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Sentralvarme i radiatorer basert på vannbåren varme.
Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnaden

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2366 kWh med totale strømkostnader forrige år kr 5893 (inkl. nettleie) Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 281,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 5 767
Avdrag felleslån 75
Renter felleslån 175
Dugnadstillegg 50
Internett 214

De ordinære felleskostnadene inkluderer varmtvann, varme, renovasjon, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, felles bygningsforsikring m.m.

Eiendomsskatt
Kr 1 960,- 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 2 161 793,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 647 171,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ole Vigs gate 21, orgnr. 982235103

Om sameiet
Sameiet Ole Vigs gate 21 består av 31 eierseksjoner.

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

Styrets arbeid de siste årene

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

UTBEDRING TAK
Bakgrunnen for arbeidet var en inspeksjon av taket som avdekket flere mangler, herunder manglende snøfangere, slitasje på takplater samt behov for utbedringer av piper og overlys i trapperom. Det ble anbefalt tiltak som høytrykksvask, maling og utskiftning av enkelte komponenter for å sikre takets funksjon og forlenge dets levetid. Tiltakene ble utført av Perun AS og omfattet, i henhold til pristilbud, montering av snøfangere på deler av taket, høytrykksvask og maling av takplater, samt reparasjoner av piper og overlys i trapperom. Det ble også gjennomført utskiftning av kloakkventilasjonshette samt forbedring av tetningslist i trapperommets overlys. De gjennomførte tiltakene har utbedret de avdekkede manglene og forbedret takets tilstand både funksjonelt og estetisk. Arbeidet bidrar til at taket i større grad kan motstå værpåkjenninger og opprettholde sin funksjon over tid. Takets levetid anslås å være forlenget med ca. 15–20 år. Det gis 5 års garanti på utført arbeid, og det anbefales å gjennomføre årlige takkontroller for å sikre fortsatt god funksjon og tilstand.

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

OPPGRADERING TIL FIBER fra Global Connect
Sameiet har byttet til fiber.
TV-løsninger bestilles og betales av den enkelte.

SØPPELHÅNDTERING
Det er utarbeidet forslag om søppelhåndtering på gateplan, men bymiljøetaten har avslått søknaden. Det er utført betydelig arbeid med løsningsforslaget samt avdekket godkjenning / praksis til andre sameier i nabolaget. Videre arbeid vil kreve evt. juridisk bistand om sameiet ønsker å jobbevidere med løsning på kommunalt areal. Dette arbeidet videreføres i 2026 og vil fremlegges på årsmøte i sameiet våren 2026.

Øvrig styrearbeid som er utført
- Oppdatering av husordensregler.
- Oppdatering av vedtekter.
- Utredning av muligheter for heis - konklusjon: ikke aktuelt.
- Alle eiere og beboere inn i Bonabo.
- Etablering av sameiets egen nettside: www.ovg21.no.
- Etablering av prosjektstyring for styret.
- Evaluering av vaktmestertjenesten.
- Evaluering og bytte av leverandør for vask av matter.
- Utskiftning av postkasser.
- Reparasjon av varmekabler til takrennene.
- Nytt sikringsskap.
- Opprydning i bodene.

Vedtatte tiltak som ikke er utført:
- Utbedring av ventilasjon.
- Etablering av elektronisk nøkkelløsning.

I henhold til styrets leder er det ikke vedtatt større arbeider den kommende perioden. Det er ikke planer om økninger i felleskostnadene.

Vedr. Balkongdør fra kjøkken til bakgård i gjeldende seksjon
Det ble i 2008 gitt i gangsettingstillatelse for etablering av nye brannbalkonger og etablering av balkongdører på gårdens bakgårdsfasade tilknyttet fem av seksjonene i sameiet. Seksjon nr. 3 var en av disse seksjonene, hvor det ble gitt tillatelse til etablering av balkongdør og trapp ned mot bakgård. Tiltakene er etablert, men det ble aldri søkt om ferdigattest. Saken ble i 2015 henlagt uten ferdigattest.
Plan- og bygningsetaten henlegger saken uten ferdigattest da igangsettelsestillatelsen (IG) er eldre enn en viss tid, og Plan- og bygningsetaten ikke har mottatt noen anmodning om ferdigattest på saken. Det kan være flere grunner til at saker henlegges, men som oftest henlegges saker uten ferdigattest da det ikke er fare for liv og helse, og Plan- og bygningsetaten ikke ønsker å bruke ressurser på å forfølge saken.

Det er avvik mellom dagens situasjon for flere av seksjonene og situasjonen som er søkt om i byggesaken. For gjeldende seksjon er avviket at utgang er etablert fra kjøkkenet, mens det i søknaden er angitt at utgang skulle etableres fra hovedsoverommet.

Styret i sameiet har tatt ansvar for å følge opp avviket da det var sameiet som i sin tid var tiltakshaver. Det er usikkerhet knyttet til hvilke tiltak som eventuelt må gjennomføres for å evt oppnå ferdigattest, samt hvilke kostnader og tidsrammer dette kan medføre. Styrets innstilling er dog at eier av de seksjonene som søknaden omfattet må bære de kostnader saksarbeidet medfølger. Ny eier av seksjon 3 godtar ved inngivelse av bud på eiendommen å dekke seksjon 3 andel av eventuelle kostander.

Kjøper overtar risikoen knyttet til byggesaken, herunder risiko for eventuelle pålegg og kostnader som følge av manglende ferdigattest.
Årsmøte 2026 vil avholdes i løpet av uke 23. Agenda er ikke ferdistillet eller sendt til beboere pr. dags dato.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 31 601,-pr. 31.12.2025

Lånenummer: 16369051419, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 10.02.2026: 726 704
Andel av saldo: 31 602
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2044)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 469,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 861 779,-. I budsjett for2025 var det lagt til grunn at selskapet skulle gå med kr 170 698,- i overskudd.

Det er ikke avholdt årsmøte 2026 pr. dags dato. Det foreligger derfor ikke regnskap for 2025 og budsjett for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Årlig dugnad. Avgift for de som ikke deltar kr 600.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586900

Tomt

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling den 05.06.214. Målingen viser at det er registrert 5 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
Målerapport kan fremlegges ved forespørsel.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger også:
- Uattestert ekspedisjonsdokument for varmeanlegg fra 1934.
- Uattestert ekspedisjonsdokument for isolasjon gavlvegg fra 1948.

Det ble i 2008 gitt i gangsettingstillatelse for etablering av nye brannbalkonger og etablering av balkongdører på gårdens bakgårdsfasade tilknyttet fem av seksjonene i sameiet. Seksjon nr. 3 var en av disse seksjonene, hvor det ble gitt tillatelse til etablering av balkongdør og trapp ned mot bakgård. Tiltakene er etablert, men det ble aldri søkt om ferdigattest. Saken ble i 2015 henlagt uten ferdigattest.
Plan- og bygningsetaten henlegger saken uten ferdigattest da igangsettelsestillatelsen (IG) er eldre enn en viss tid, og Plan- og bygningsetaten ikke har mottatt noen anmodning om ferdigattest på saken. Det kan være flere grunner til at saker henlegges, men som oftest henlegges saker uten ferdigattest da det ikke er fare for liv og helse, og Plan- og bygningsetaten ikke ønsker å bruke ressurser på å forfølge saken.
Det er avvik mellom dagens situasjon for flere av seksjonene og situasjonen som er søkt om i byggesaken.

For gjeldende seksjon er avviket at utgang er etablert fra kjøkkenet, mens det i søknaden er angitt at utgang skulle etableres fra hovedsoverommet.

Styret i sameiet har tatt ansvar for å følge opp avviket da det var sameiet som i sin tid var tiltakshaver. Det er usikkerhet knyttet til hvilke tiltak som eventuelt må gjennomføres for å evt oppnå ferdigattest, samt hvilke kostnader og tidsrammer dette kan medføre. Styrets innstilling er dog at eier av de seksjonene som søknaden omfattet må bære de kostnader saksarbeidet medfølger. Ny eier av seksjon 3 godtar ved inngivelse av bud på eiendommen å dekke seksjon 3 andel av eventuelle kostander.

Kjøper overtar risikoen knyttet til byggesaken, herunder risiko for eventuelle pålegg og kostnader som følge av manglende ferdigattest.
Årsmøte 2026 vil avholdes i løpet av uke 23. Agenda er ikke ferdistillet eller sendt til beboere pr. dags dato.

Leiligheten er p.t. en 3-roms leilighet, men basert på planløsningen kan det tilsynelatende være mulig å gjøre den om til en 4-roms ved å flytte kjøkken inn i forstue og etablere soverom i nåværende kjøkken. Det presiseres at muligheten for omgjøring er ikke nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

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

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

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/

Ole Vigs gate 19 B - Bruksendring av loft til boareal for

underliggende leilighet H0401
Saksnummer 202460758 - Byggesak
Mottatt sak 11.10.2024
Status Under behandling.
Det er gitt ferdigattest for tiltaket 16.03.2026

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:

13.11.1974 - Dokumentnr: 520353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44639/1000000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER
Teller er rettet iht tgl.l. 18 på snr 1,29 og 30.
27.01.04

04.01.2013 - Dokumentnr: 6246 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26503/1026503
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44639/1026503

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Eiendommen vil ikke bli rengjort ytteligere før overtakelse.

Selger har en relasjon til en ansatt i Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver til Nordvik Majorstuen. Relasjonen er ikke i strid med egenhandelsforbudet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 316,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 156 378,- 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 31. mars 2026

Megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ole Vigs gate 21A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	12 min 🚶 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	14 min 🚶 1.2 km

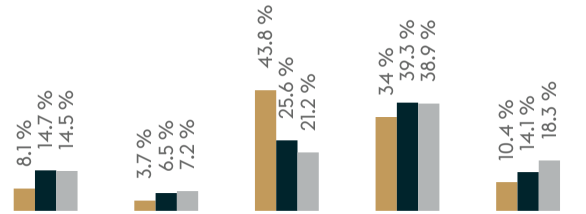
Offentlig transport

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

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	35 barn	7 min 🚶 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	59 barn	7 min 🚶 0.6 km
Julius barnehage (1-5 år)	48 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ole Vigs gate 21A
0366 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	93 m^2
BRA-i:	85 m^2
Rapportdato:	2.3.2026 (Gyldig til 2.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	7	0	2

Supertakst

GNR: 215 BNR: 267 SNR: 3

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Ole Vigs gate 21A
0366 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39880

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kulfiltervifte.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.
Våtrom - Ventilasjon	Tg2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.2.2026	**2.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Petter Oscar Lind**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ole Vigs gate 21A, 0366 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**267**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1992.

1. etasje

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin og wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Bad pusset opp i regi av sameiet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal.	**0**	**0**
1. etasje	**85**	**85** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**3** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**85**	**8**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Ingen balkong/terrasse. Utgang til skjermet uteplass på baksiden fra kjøkkenet, som deles med en nabo.
Parkering: Biloppstillingsplass i felles garasje. Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 258 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1992. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1992.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet. Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert på sikt men det er ikke behov for strakstiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.3 Lovlighet / HMS

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

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Soilrør skiftet i 2005 i forbindelse med oppussing av badet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

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

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Delvis oppgradert i 2005 i forbindelse med oppussing av badet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført eltilsyn fra 2024.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.7 Vannbåren varme

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

Skiftet ca 2005. Termostater fra 2024.

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

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ingen merknader.

6.8 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp ca 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lind, Petter Oscar	9578-5999-4-1199289	2026-02-19 17:20:47

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0079/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 21A, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Petter Oscar Lind

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. oktober 2000

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 381556
Forsikret i: If

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: Brødr. Bastiansen AS Rehabilitering av bad 2001

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brdr. Bastiansen AS 2001

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

Eventuell kommentar: Alle bad i gården ble renovert samtidig

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flush AS Det oppsto brudd i et blandebatteri på kjøkkenet i April 2024 og et nytt batteri ble installert. Bruddet forårsaket vannskade.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført i 2014 av Radonlab Det foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rørbrudd i blandebatteri på kjøkkenet i 2024 førte til lekkasje Blandebatteri skiftet av Flush AS Gulv i kjøkken og gang ble tørket og ny parkett lagt av Kaph.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er en rapport i forbindelse med utbedring av skader på gulv i kjøkken og gang etter vannlekkasje i April 2024.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dør for utgang til bakgård er godkjent av kommunen, men mangler ferdigattest. Styret i sameiet er orientert om dette forholdet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0079/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lind, Petter Oscar	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Lind, Petter Oscar

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Ole Vigs gate 21A, 0366 OSLO	
Dato for energimerking **14.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259520**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80523793**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **267**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,41 kWh/m²	**17 543 kWh**



Ole Vigs gate 21A, 0366 OSLO

Detaljering

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



Ole Vigs gate 21A, 0366 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Ole Vigs gate 21
Ole Vigs gate 21 A
0366 OSLO

Vår ref.: 421/3
Type: Boligsameie
Eiere: Petter Oscar Lind

Fødselsdato eier: 15.02.1954

Organisasjonsnr: 982 235 103 **Seksjonsnr:** 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 281**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	75
	Felleskostnader	5 767
	Renter felleslån	175
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	50
	Internett	214

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	31 601	Gjeld siste årsoppg.:	31 601
Klient ajourf. lån:	726 703,72	Klient gj. s. årsoppg.:	726 703

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369051419, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 10.02.2026: 726 704
Andel av saldo: 31 602
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	31 601	Andre inntekter:	731
Annen formue:	25 469	Utgifter:	2 271		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935		
Gårds/bruksnr:	215/267 - seksjon:3		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	874

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586900

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.08.1999	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Sameiet Ole Vigs gate 21	**Vår ref.:**	421/3	**Fødselsdato eier:** 15.02.1954
Ole Vigs gate 21 A	**Type:**	Boligsameie	
0366 OSLO	**Eiere:**	Petter Oscar Lind	

Organisasjonsnr: 982 235 103

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

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



INNKALLING 2025

Sameiet Ole Vigs gate 21

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigs gate 21

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

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

Balanse 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

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

Balanse 2024 Sameiet Ole Vigs gate 21

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

Sted:_____ Dato:_____

Daniel Døderlein Styreleder	Anders Cappelen Styremedlem	Trine Bryhn Damm Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Andre honorarer

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

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

Note 8 - Andre kostnader

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

Konto 7790 gjelder gebyr fra miljøeteten grunnet is på tak.

Note 9 - Egenkapital

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

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ole Vigs gate 21

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Ole Vigs Gate 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z276-L70AZ-Y4T6J-894QC-6533-UTEFG

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5Z276-L70AZ-Y4T6J-894QC-653I3-UTEFG

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SZ276-L70AZ-Y4T6J-894QC-653I3-UTEFG

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Ole Vigs gate 21

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2024

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

Oppsummering av styrets arbeid i perioden:

Utførte oppgaver:

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

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

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

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

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

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

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

Besluttede oppgaver som ikke er ferdig gjennomført, men videreføres:

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

Foreslåtte oppgaver til videre vurdering:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Olaf Stangeland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Valgt ble: Olof Markus Rehnström for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Oscar Wikborg for 1 år.

Valgt ble: Anders Cappelen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Ole Vigs gate 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

Vedtatt av Sameiermøtet 25.09.2024.

§ 1 Navn

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

§ 2 Eiendom

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Seksjoner

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

§ 5 Sameiebrøk

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

Nåværende sameiebrøk er som følger:

Seksjonsnummer:	**Sameiebrøk:**
1	3,9044 %
2, 3, 4	4,3495 %
5, 10, 11, 16, 17, 22, 23, 28	3,5694 %
6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27	1,7492 %

7, 8, 13, 14, 19, 20, 25, 26	3,6403 %
29	4,6329 %
30	4,1602 %
31	2,5824%

§ 6 Husordensregler

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

§ 7 Rett til bruk

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor:

- enerett til bruk av egen Bolig
- enerett til bruk av tildelt Bod
- rett til bruk av Fellesareal

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

§ 8 Rettslig råderett

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

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

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

§ 9 Ansvar

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

§ 10 Forkjøpsrett

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

§ 11 Ervervsbegrensning

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

§ 12 Vedlikeholdsplikt og endringer

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

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

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

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

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

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

§ 13 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

§ 14 Tilgang

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

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

§ 15 Mislighold

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

§ 16 Felleskostnader

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

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

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

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

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

§ 17 Sameiermøtet

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

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal alltid behandle:

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

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

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

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

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

§ 18 Flertallskrav

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

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

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

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

§ 19 Styret

Styret velges av Sameiermøtet blant seksjonseierne. Styreleder velges særskilt.

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

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

§ 20 Elektronisk kommunikasjon

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

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

§ 21 Styremøte

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

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

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

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

§ 22 Styrearbeid og representasjon

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

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

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

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

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

§ 23 Habilitet

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

§ 24 Regnskap og revisjon

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

Husordensregler for Sameiet Ole Vigs gate 21, 0366 Oslo

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

Vedtatt av sameiermøtet 25.09.2024.

§ 1 Innledning

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

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

§ 2 Bruk av leilighet

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

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

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

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

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

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

§ 3 Naboklager

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

§ 4 Skader og uhell

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

§ 5 Avfall

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

§ 6 Dyrehold

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

§ 7 Utleie

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

§ 8 Fellesarealer og sikkerhet

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

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

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

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

§ 9 Ansvar og varsling

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

Styrets medlemmer har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

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

§ 10 Nøkler, postkasse og ringeklokke

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

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

§ 11 Ventilasjon

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

Anmeldelser
2 Tegninger
3 Fotografier
Grunnboringsskjema
Bestemmelse

NR. 560 1934

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 21 Ole Vigsgate

Innlevert 9 april 1934 Attestert

Duplikat sendt brannvesenet

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9de april 1934

A. Skilland

Opm. chefen jr. nr. — mottat 11. APR. 1934

Reg. chefen jr. nr. Ole Vigsg 21 mottat 13. APR. 1934

Oversendes hr. reguleringschefen.
Intet å bemerke.
Oslo opmålingsvesen 12 april 1934.
J. C. M. Haug
Haug

Anmeldelse
4 Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.I.-Nr. 2211/1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.-nr. 21 Ole Vigs gate

Innlevert 1 desbr 1934 Attestert

Oversendes Oslo helseråd.
Oslo 3/12.34
A. Skilland

GM/VW.

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

Tilbakesendes herr bygningschefen.

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

Varmeopleggene som fører gjennem soveværelser med gulvflate under 10 m^2 må isoleres. Røkpipen for kjeleanlegget må ikke opta røkavtrekk fra andre ildsteder eller gis åpninger for ventilasjonsavtrekk.

Oslo helseråd den 19. desember 1934.

Efter bemyndigelse

Byggn. chefens kont.
mottatt: 20 DEC. 1934

Axel Strøm

N.d. til innskilling
Oslo 21/12.34
C. Hellesens

H. Strøm-Meyer

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

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

Ekspedisjons-Dokument V

angående isolasjon av gavlvegg

på matr.-nr. 21 Ole Vigsgt.

Innlevert 14. des. 1948. Attestert

Ing.k
Distr.

Ingeniørkontoret anm.
Sendes ~~brannsjefen.~~ inspeksjon

Oslo, den 22. des. 1948.

Helge Heiberg.

Tilbakesendes.

I anledn. tilleggsisolasjon av gavlvegg bemerkes at tilbygde bør ha restareale på 7,0 cm. Om mulig ikke bruke asfaltpapp. - Evt. vil dog anbefale at de anvendes nr. bedre side ende bort i den. av murer.

28/12 48.

V. Pettersen

Vestre DISTRIKT

~~Tillatelse~~ i sak bl. til innskrenkning

Oslo, Bygningssjefens kontor den 31-12 1948

V. Gjerstad

Skj. E. 4. 3000. 17-48. Reprint.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 07.08.2015**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 200414001-10**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Ole Vigs gate 21 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse	
	Godkjent melding uten ferdigmelding	
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år	
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år	
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år	
	Brukstillatelse eldre enn 3 år	
	Endringstillatelse eldre enn 3 år	

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

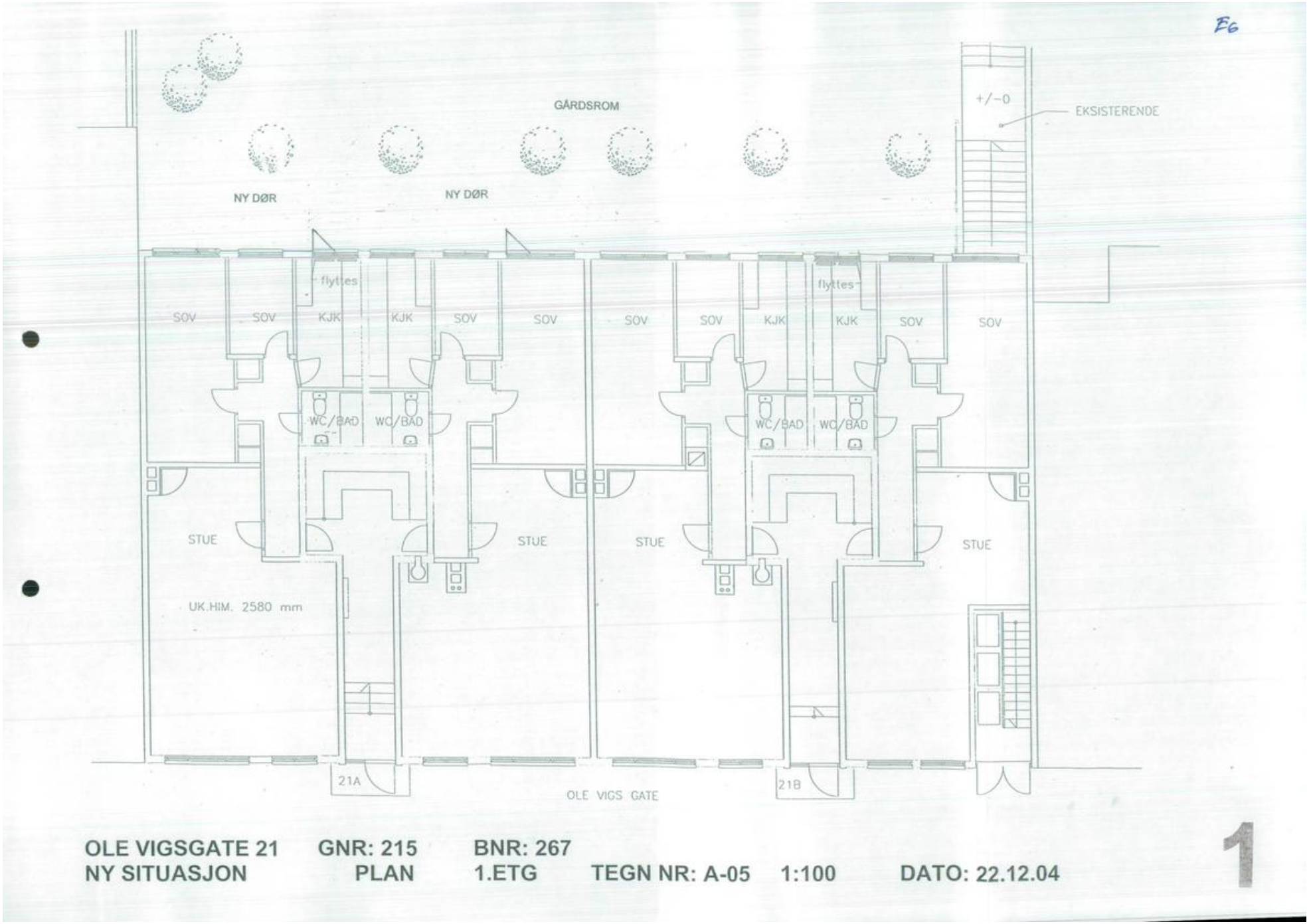
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

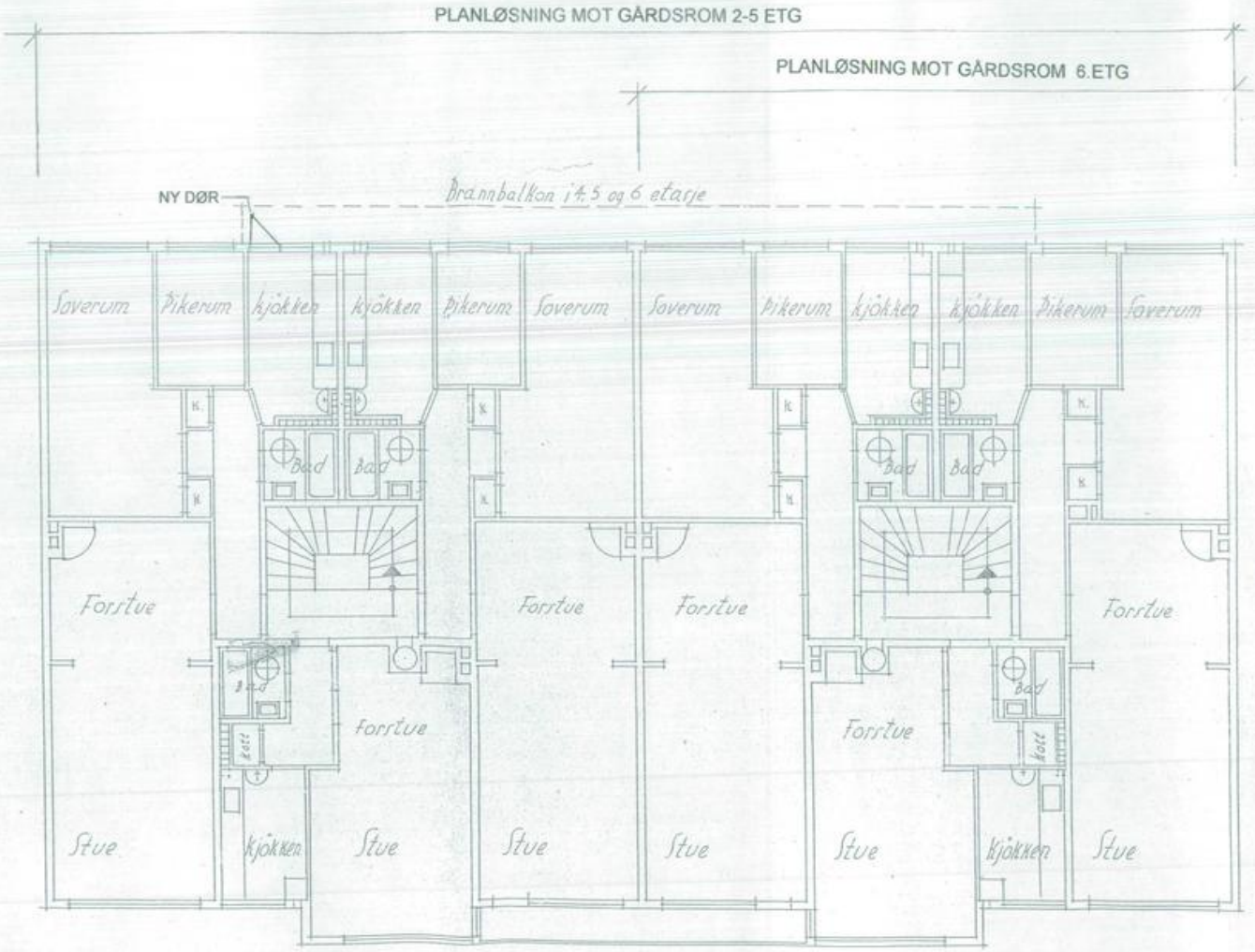
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OLE VIGSGATE 21 GNR: 215 BNR: 267
NY SITUASJON PLAN 1.ETG TEGN NR: A-05 1:100 DATO: 22.12.04

1

E7

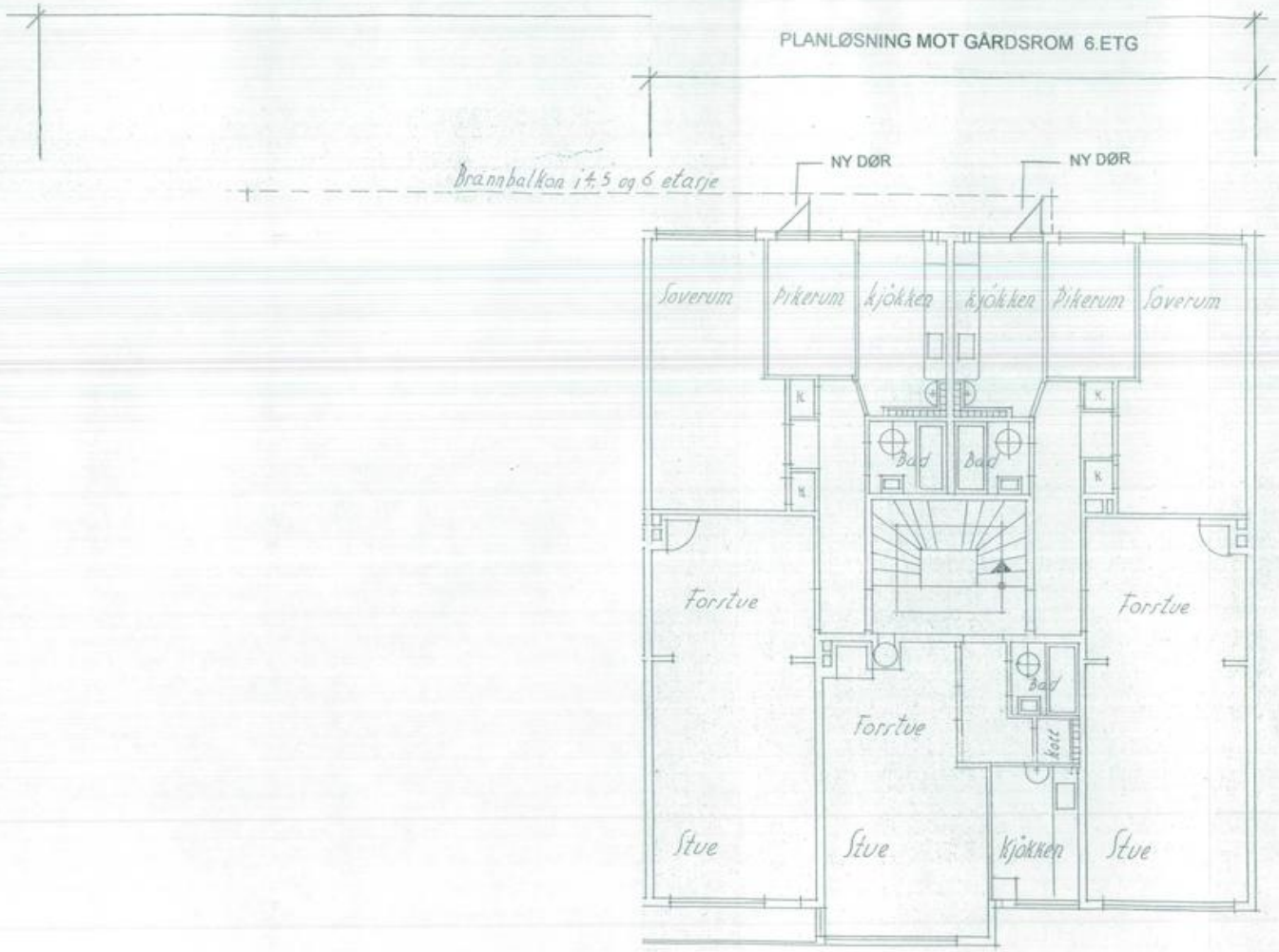


OLE VIGSGATE 21 GNR: 215 BNR: 267
NY SITUASJON PLAN 4. ETG TEGN NR: A-06 1:100 DATO: 22.12.04

2

E8

PLANLØSNING MOT GÅRDSROM 6.ETG



OLE VIGSGATE 21 GNR: 215 BNR: 267
NY SITUASJON PLAN 6. ETG TEGN NR: A-07 1:100 DATO: 22.12.04

3

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

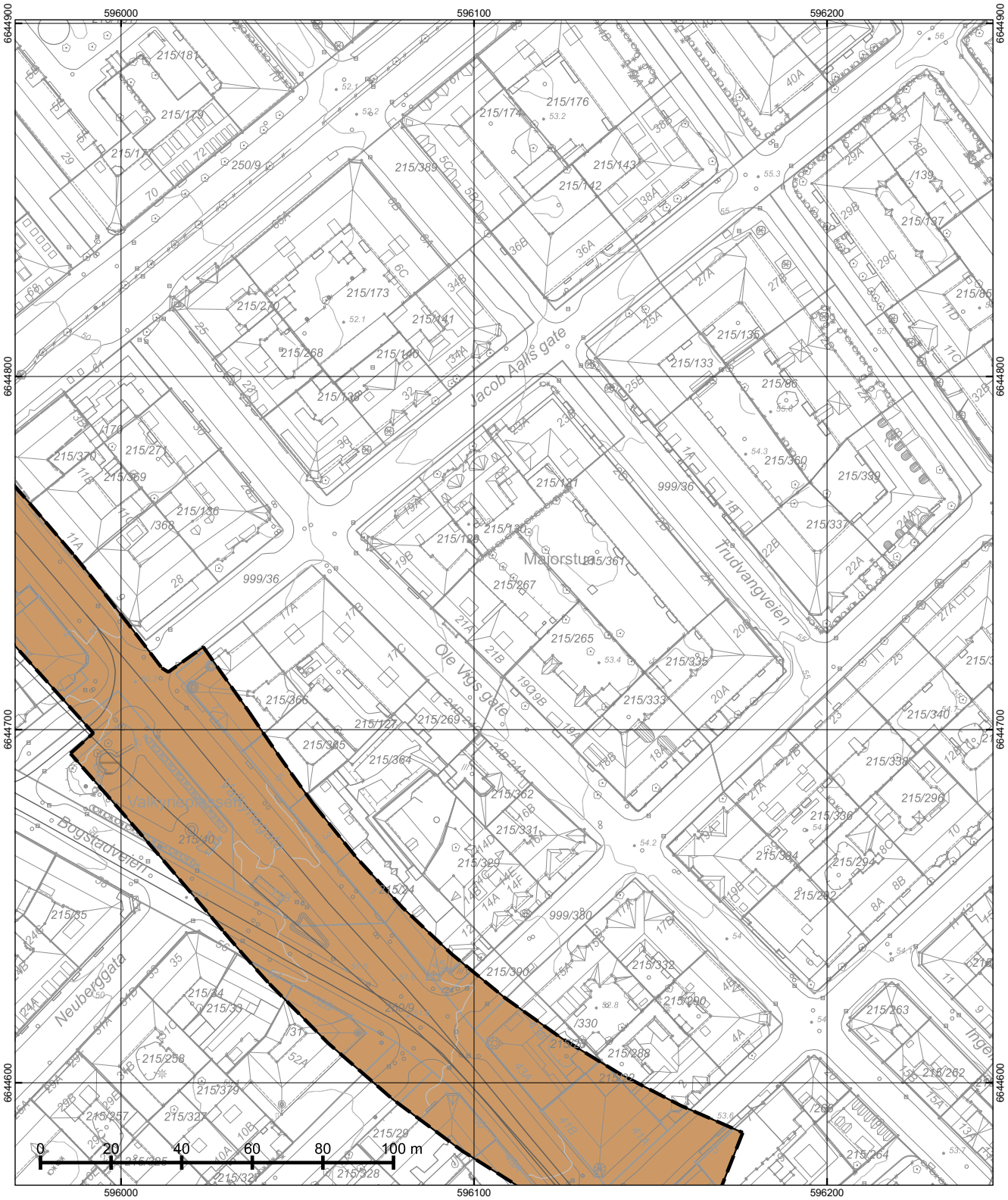
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

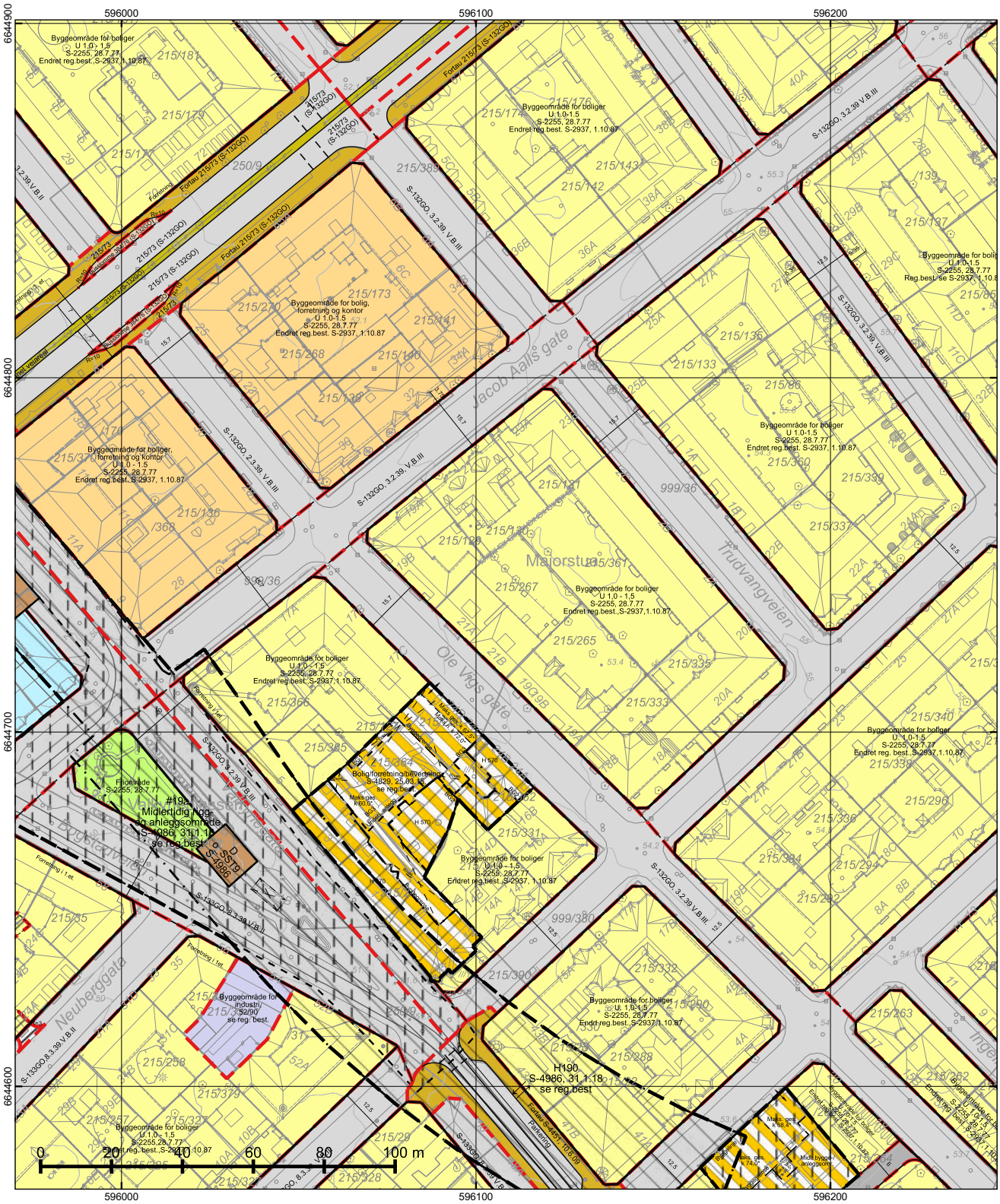
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153152/ 86526807
Deres ref.:
Adresse: OLE VIGS GATE 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/267

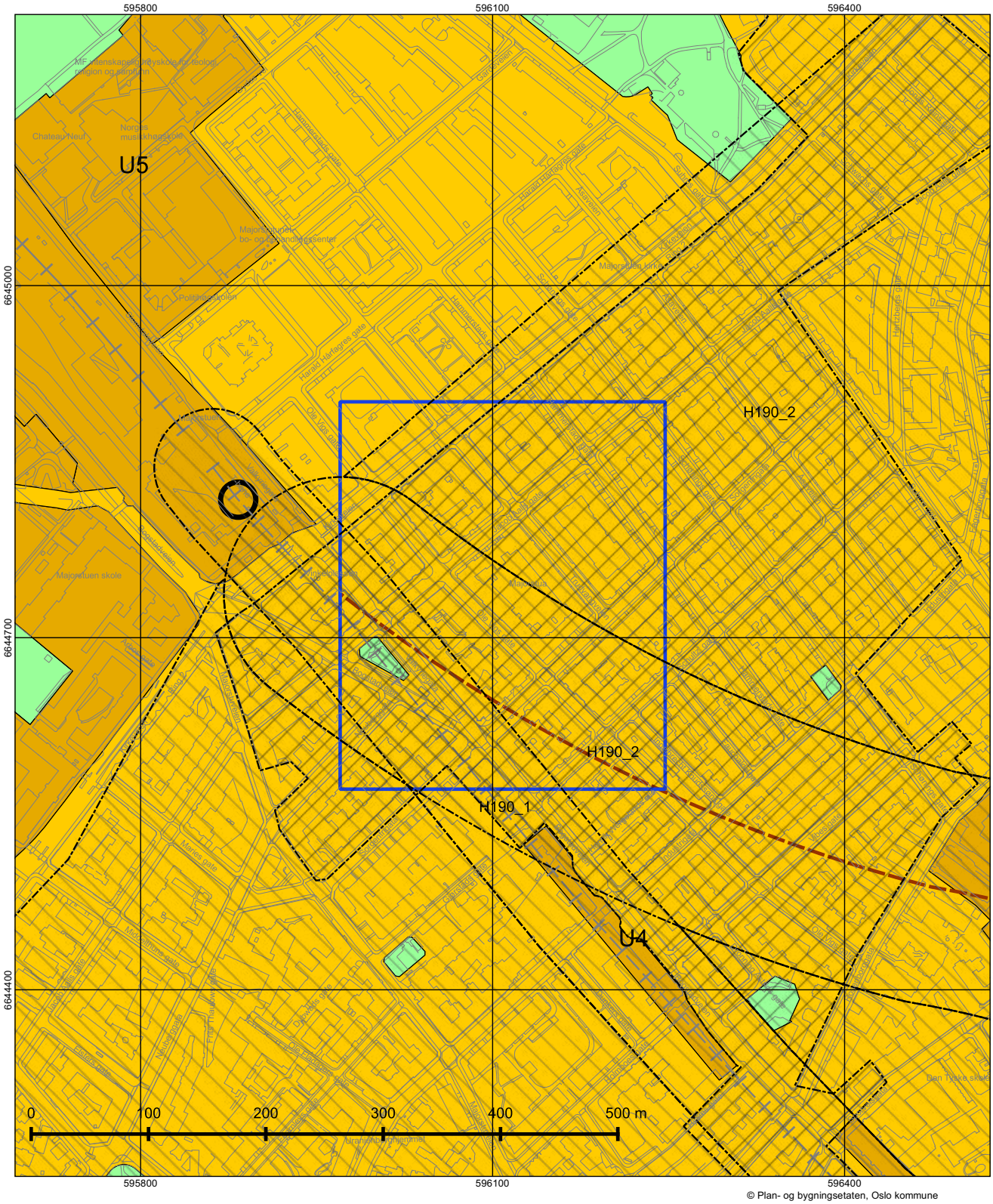
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596000
596100
596200
6644900
6644800
6644700
6644600
Jacob Aalls gate
Ole Vigs gate
Trudvangveien
Neubergata
Majorstua
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger, forretning og kontor U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri, lager S2/90 se reg. best.
Midlertidig bygg og anleggsområde S-4986, 31.1.18 se reg.best
H190 S-4986, 31.1.18 se reg.best
Fortau 215/73 (S-132GO)
S-132GO, 3.2.39 V.B III
S-133GO, 8.3.39 V.B II
Fortau S-4951, 10.6.08
Fortau S-4986, 31.1.18
Fortau S-4829, 25.03.15
Boligbebyggelse
Bolig/forretning/bevertning S-4829, 25.03.15 se reg.best
Maks gesimshøyde K 60.0
Maks gesimshøyde K 68.4
Maks gesimshøyde K 74.0
Maks mønehøyde K 70.0
H 570
Fortau
Fortau i 1 et.
Forretning i 1 et.
Fortau 215/73 (S-132GO)
Fortau S-4829, 25.03.15
Fortau S-4986, 31.1.18
Fortau S-4951, 10.6.08
Fortau S-4986, 31.1.18
Fortau S-4829, 25.03.15

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153152/86526807
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

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
OLE VIGS GATE 21A

Dato: 13.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526807
1956

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 267

Vi viser til bestilling av 20260213 for OLE VIGS GATE 21A.

GNR. 215 BNR. 267

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.03.1914.

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

874 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

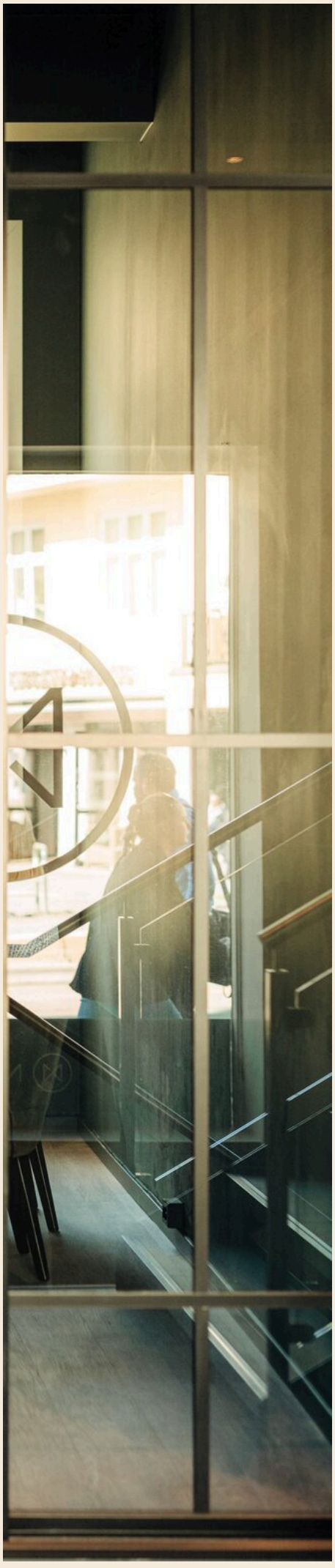
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
majorstuen@nordvikbolig.no
23 33 28 00

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 8-0079/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Vigs gate 21A 0366 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 267, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770



Line Fjeldstad

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
l.fjeldstad@nordvikbolig.no
452 43 222

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