NORDVIK

Ole Vigs gate 21 B

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ole Vigs gate 21 B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv og gjennomført 3-roms i hjertet av Majorstuen. Nyoppusset i 2026. Varmtvann, fyring & internett inkl.

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**200 460,-**
Totalpris	**8 176 015,-**
Fellesgjeld	**25 555,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 299,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Sander Flåte ved Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Ole Vigs gate 21 B- En lys og lekker 3-roms leilighet, nyoppusset i 2026. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og byr bl.a. på en innbydende entré, to soverom vendt inn mot rolig bakgård, et stilrent Norema kjøkken og et pent, flislagt bad. Leiligheten er svært gjennomført med eksklusive materialvalg, snekkerbygde løsninger, og en rød tråd gjennom hele leiligheten. Her bor du attraktivt og sentralt på Majorstuen med kort vei til butikker, caféer, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

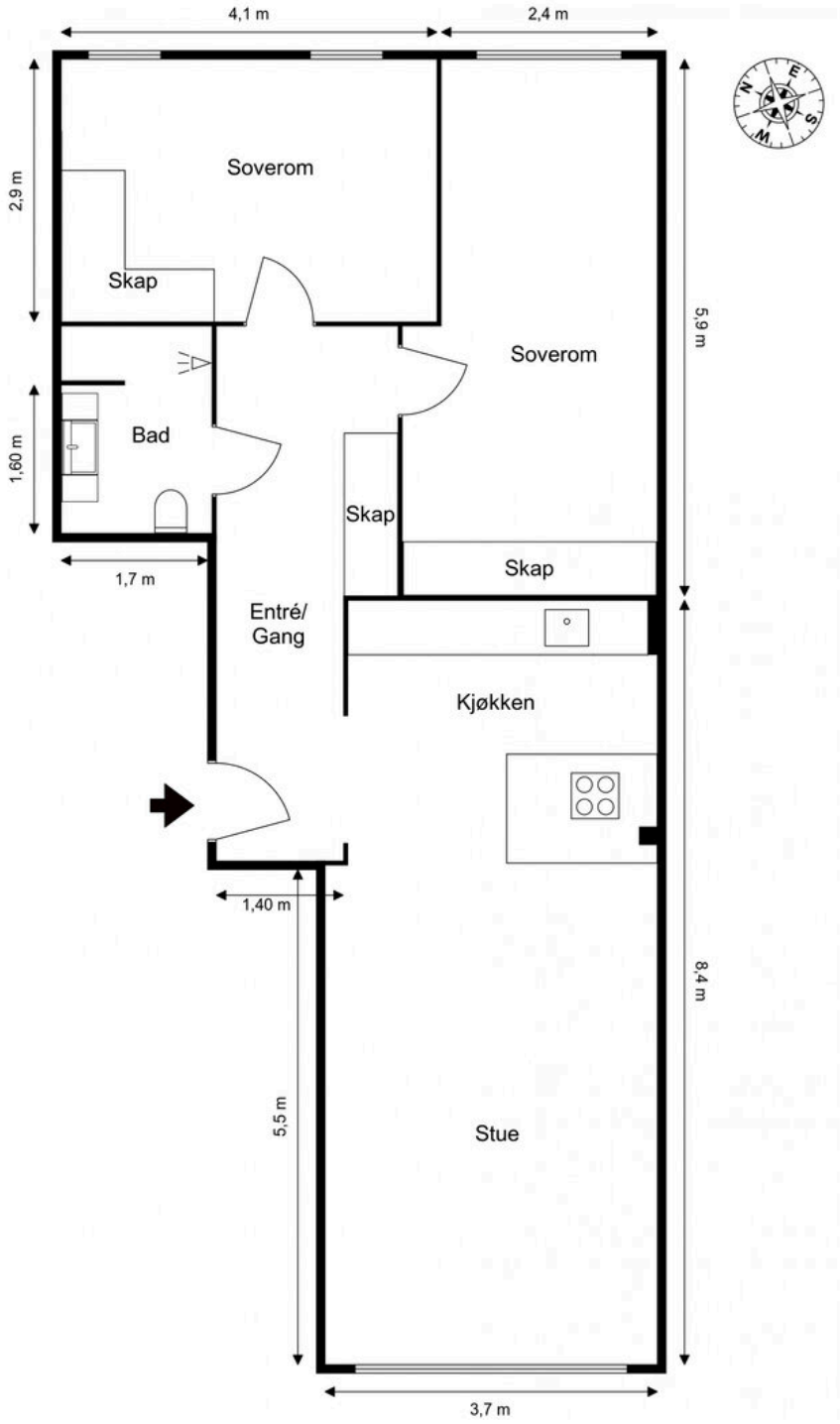
Høydepunkter:
Nyoppusset i 2026
2 boder på tot. 7 kvm
Snekkerbygde løsninger
V.v, fyring og internett inkl.
Lekkert Norema kjøkken fra 2026
Stille og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm

Ole Vigs gate 21b
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






























FASHION
FASHION
















BALMAIN
PARIS





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0350/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 21 B, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 267, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Vestia Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)
25 555,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 975 555,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
199 370,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 460,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
213 460,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 176 015,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 189 015,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 73 kvm.

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

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og entré.

Leiligheten disponerer to eksterne boder – en i kjelleren og enn på loftet med et samlet areal på 7 m².

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

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Radiator. Takhøyde målt til 2,57 m.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte veggflater og veggplate over benkeplaten. Malt overflate og plater i himling. Kjøkkeninnredning med integrert kullfiltervifte i platetoppen. Integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken (2026).
- Vannledninger av plast (rør i rør). Vannrørene ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken (2026).
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Radiatorer i alle oppholdsrom.
- Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad. Spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg.

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/.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
Hele leiligheten er pusset opp i 2026.

Gjennomførte tiltak/ påkostninger i sameiet:
2024
Utbedring av taket
Installasjon av temperaturregulatorer på radiatorer i samtlige boliger
Oppgradering til fiber (avtale med Global Connect) for alle boliger

2025 / 2026
Reparasjon av varmekabler i vannrenner
Reparasjon og oppgradering av porttelefon/ringeklokke i oppgang B
Utskiftning og oppgradering av hovedsikringsskap for hele sameiet

Planlagte tiltak- Følgende er tiltak som er vurdert eller planlagt, avhengig av behov og økonomi, og som uansett må behandles av årsmøtet før gjennomføring:
Maling av trappeoppgang (tentativt i 2027)
Mindre fasadearbeid ved behov (forventet i 2026)
Forbedring av søppelhåndtering (arbeid i prosess)
Videre samarbeid med de syv andre sameiene i gården, etablert i 2025, bl.a. for bedre informasjonsflyt om avtaler og felles utfordringer

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: La Rørservice - arbied utført Aug-Sep 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: La Rørservice

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Pipe kledd igjen

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Elektro Gruppen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja Når ble kontrollen utført?
Sep 2026

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: La Rørservice har flyttet på avløp på badet med at det ble utvidet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Supertakst - Takstrapport Okt 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Supertakst - Takstrapport Okt 2026

Det er fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider i boligen. Av dokumentasjonen fremgår det at sikringsskap og jordfeilautomater var etablert før arbeidene som omfattes av erklæringen. Det er ikke fremlagt egen samsvarserklæring/dokumentasjon for disse arbeidene.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

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

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av betong med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med ukjent tekking (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2000. Entredør i malt utførelse. Merknad: Vinduer har ingen datostempling, så alder er basert på opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport.
Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Avtrekk: Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Vannbåren varme: Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon: Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder. Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Varmesentral. Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget e ler vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Energiattesten er hentet fra Enova. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.
- Gulvvarme bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 299,- pr. mnd.
Inkluderer: Global connect (fiber) grunnpakke, varmtvann/fyring, kommunale avgifter, renhold fellesareal, vaktmestertjeneste, generelle driftskostnader, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Avdrag felleslån: kr 65,-
Felleskostnader: kr 4 827,-
Renter felleslån: kr 141,-
Dugnadstillegg: kr 50,-
Internett: kr 214,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er kjøpers ansvar å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, samt andre ønskede abonnementer og tjenester.

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. Beløpet er begrenset til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 133 533,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 534 130,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect er sameiets leverandør av internett og grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

Ønsker kjøper høyere hastighet enn det som inngår i grunnpakken, må dette bestilles og betales separat. TV-tjenester er ikke inkludert.

Sameiet

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

Om sameiet
Sameiet består av 31 eierseksjoner. Sameiet omfatter eiendommen med gnr 215, bnr 267 i Oslo kommune med bygninger, installasjoner og anlegg (heretter Eiendommen).

Webside: ovg21.no
E-post: styret@ovg21.no
Styreleder: Trine Bryhn Damm.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Årsmelding 2025–2026- hentet fra årsmøte 2026:
Sameiet har i den aktuelle perioden hatt høy aktivitet og betydelig fokus på drift, vedlikehold, HMS og teknisk oppgradering av eiendommen. Styret har behandlet en rekke omfattende saker og gjennomført flere nødvendige tiltak for å sikre byggets funksjonalitet, sikkerhet og vedlikeholdsmessige standard.

Det er blant annet gjennomført oppgraderinger av porttelefonanlegget, sikringsskap og elektrisk anlegg, samt reparasjoner av ytterdører. Det er også gjennomført en omfattende HMS-gjennomgang som har avdekket flere tiltak knyttet til blant annet glasstak, belysning, rømningsveier, låssystemer og fellesarealer. Enkelte av disse tiltakene følges opp videre i neste styreperiode.

Sameiet har samtidig vurdert større fremtidige prosjekter. Det er blant annet gjennomført en mulighetsstudie knyttet til etablering av heis. På bakgrunn av sameiets allerede betydelige rehabiliteringskostnader og den økonomiske belastningen for seksjonseierne, har styret valgt å ikke fremme heisprosjektet for årsmøtet i inneværende periode.

Det er videre registrert behov for vedlikehold av fasaden, herunder løs murpuss og sprekker, og dette arbeidet er under vurdering og skal følges opp videre.

Det arbeides også med innvendig vedlikehold og oppgradering av fellesarealer, herunder maling og rehabilitering av oppganger.

Styret har i tillegg hatt fokus på bomiljø og samarbeid med øvrige sameier i kvartalet, blant annet gjennom initiativet «Prosjekt Majorstua Oase» og etableringen av et kvartalssamarbeid. Samlet sett viser styrets arbeid at sameiet har et aktivt fokus på å ivareta og videreutvikle eiendommen, samtidig som større investeringer vurderes opp mot sameiets økonomiske belastning og seksjonseiernes betalingsevne.

Styret opplyser per 21.09.2026 følgende:
Det er per dags dato ikke vedtatt noen økning i felleskostnadene. Felleskostnadene justeres normalt årlig basert på sameiets faktiske kostnader. Det er heller ikke vedtatt opptak av ytterligere fellesgjeld. Det er planlagt enkelte vedlikeholds- og forbedringstiltak i sameiet, herunder maling av trappeoppgangene i A- og B-oppgangen. Styret arbeider også med flere øvrige prosjekter knyttet til vedlikehold og utvikling av eiendommen, blant annet oppfølging av ventilasjon, fasade, glasstak, søppelrom og sykkelparkering. Styrets mål er at de planlagte tiltakene skal gjennomføres innenfor sameiets eksisterende økonomiske rammer, uten økning i felleskostnadene eller opptak av ytterligere fellesgjeld.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 25 555,-pr. 07.09.2026

Sameiet har felles lån i DNB Bank ASA. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369051419, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 07.09.2026: 716 104
Andel av saldo: 25 556

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2044)

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 901,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2025 samlede inntekter på kr 1 729 753 og samlede kostnader på kr 1 439 919. Årsresultatet ble et overskudd på kr 254 413, mot et underskudd på kr 861 779 i 2024.

Budsjett 2026:
For 2026 er det budsjettert med samlede inntekter på kr 1 760 118 og samlede kostnader på kr 1 538 296. Det er budsjettert med et positivt årsresultat på kr 171 859.

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 må påregnes.

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)
Pent opparbeidet tomt med velstelte grøntarealer og frodig beplantning.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ole Vigs gate 21B har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Bygårdene i området er i klassisk stil fra slutten av 1800- tallet og begynnelsen av 1900-tallet, med flotte for-/bakhager, trær og beplantning. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et yrende restaurant- og kaféliv, samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Det er gangavstand både til Stensparken, Marienlystparken og Frognerparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse.

Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m. Både Bislett og Majorstuen har gode treningstilbud med Sats ved både Colosseum og Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. Kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra, Meny eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs ved Colosseum. I nærheten ligger også spesialforretningen Fromagerie - en rendyrket ostebutikk. Noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien ligger en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder.

På Valkyrie Plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked som tilbyr oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker. Her ligger også nye og superkule Valkyrien senter med foodcourt, eksklusive klesforretninger og Vinmonopol for å nevne noe.

For den handleglade ligger Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien rett ved. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger en kort trikketur unna med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Majorstuen er et viktig knutepunkt for en rekke kollektivtilbud. I Kirkeveien stopper buss nr. 20, 22, 25, 28 og F1 (Flybuss) med rute Majorstuen-Lørenskog, Galgeberg-Skøyen og Fornebu-Helsfyr. Gangavstand til trikken med linje 11, 12 og 19 fra Majorstuen, samt til Majorstuen T-banestasjon med alle T-banens linjer.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Majorstuen, kun 2 minutters gange fra leiligheten.

Nærmeste trikkeholdeplass: Majorstuen i Bogstadveien, kun 3 minutters gange fra leiligheten.

Nærmeste T- banestasjon: Majorstuen, kun 5 minutters gange fra leiligheten.

I tillegg ligger både Nationaltheatret stasjon og Oslo S i nærheten, med hyppige og raske forbindelser.

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 følgende dokumenter på eiendommen:
- Uattestert ekspedisjonsdokument for varmeanlegg datert, 1934.
- Uattestert ekspedisjonsdokument for isolasjon gavlvegg, datert 1948.

- Ferdigattest på henlagt sak for nye brannbalkonger, datert 28.05.2026.

Dagens planløsning avviker fra de originale byggetegningene. Veggen mellom pikerommet og det tidligere kjøkkenet er fjernet, og det er etablert et større soverom i arealet som tidligere var benyttet til kjøkken, pikerom og soverom. Kjøkkenet er samtidig flyttet ut til forstuen og badet er utvidet. Endringen innebærer en omdisponering av areal innenfor hoveddelen. Hoveddel til hoveddel medfører ikke søknadsplikt til 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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
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/

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" i henhold til reguleringsplan S- 2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Ole Vigs gate 21A - ombygging fra 2 til 3 soverom, skifte vinduer, montere dør til brannbalkong, flytte kjøkken og ny plassering for avløp
Saksnummer: 2026/10938 - Byggesak
Mottatt sak: 28.09.2026
Status: Under behandling

Det er søkt om å ombygge leilighet fra 2 til 3-soverom. Skifte vinduer, montere dør til brannbalkong, flytte kjøkken og bygge 3 soverom med delt stue/kjøkkenløsningDet søkes om endring av tekniske installasjoner for ny plassering av avløp nytt kjøkken.

Ole Vigs gate 19 B - bruksendring av loft til boareal for underliggende leilighet H0401
Saksnummer: 2025/15032 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202460758
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig/utvidelse av eksisterende boenhet, mottatt 05.01.2026.

Ole Vigs gate 21B - bytte sluk som medfører bryting av brannskille
Saksnummer: 2026/08349 - Byggesak
Mottatt sak: 16.07.2026
Status: Under behandling
Søknaden omfatter skifte av sluk med brudd på brannskille, som følge av rehabilitering av våtrom i en leilighet med bolignummer H0401, med adresse Ole Vigs gate 21 B, bydel Frogner.

Jacob Aalls gate 19 A - rehabilitering av brannskiller og etasjeskiller
Saksnummer: 2025/16646 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202315719
Status: Under behandling
Søknaden omfatter reparasjon/utskifting av dekkekonstruksjon under en takterrasse i forbindelse med utbedring av fuktskade. Det søkes ikke om fasadeendringer.

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

301/215/267/17:
20.07.2026 - Dokumentnr: 831735 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Noroppgjør AS
Org.nr: 986 956 204
Elektronisk innsendt

13.11.1974 - Dokumentnr: 520353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36633/1000000
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: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36633/1026503

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere.

Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 20 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 107 262,- 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 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

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 21B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 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

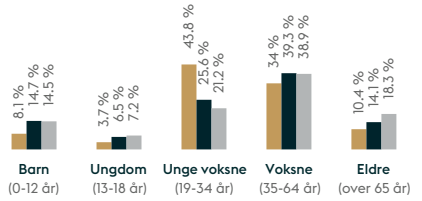
Offentlig transport

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 4.3 km

Barnehager

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år... 57 barn	7 min 0.6 km
Julius barnehage (1-5 år) 49 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

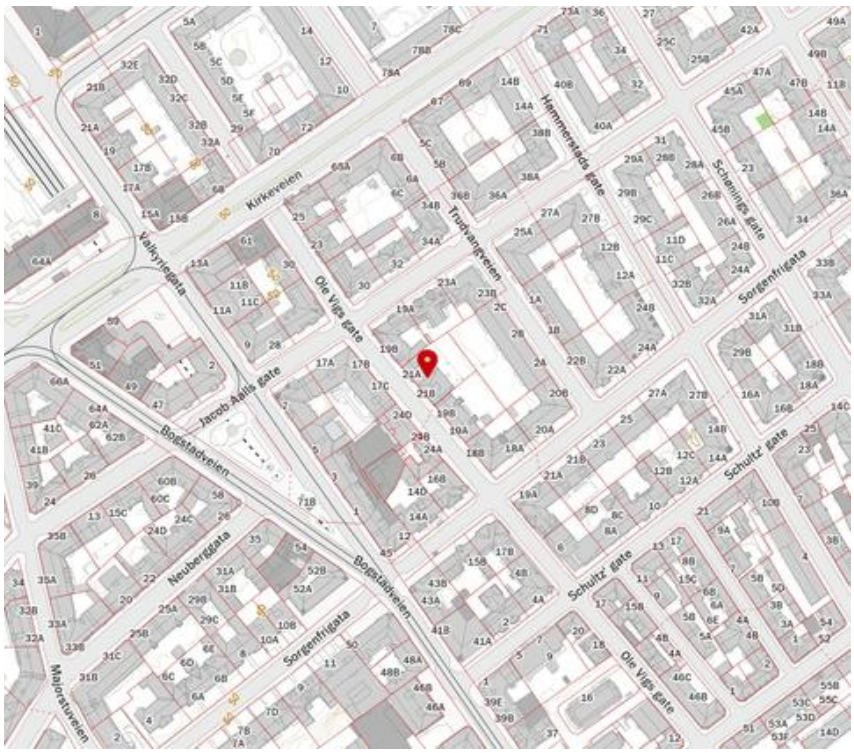
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ole Vigs gate 21B
0366 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	80 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	7.10.2026 (Gyldig til 7.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	2

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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	Registrerte avvik
Kjøkken - Avtrekk	omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Vannbåren varme	rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.10.2026	**7.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hans Gunnar Vangen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Generelle premisser og forutsetninger for leilighet:

Rapporten er utarbeidet etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og de forutsetninger som gjelder for oppdraget.

Tilstandsvurderingene bygger i hovedsak på visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler og konstruksjoner, uten inngrep eller åpning av konstruksjoner, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Kun forhold som var synlige eller på annen måte registrerbare på befaringstidspunktet er vurdert. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.

Den bygningssakkyndige er ikke kjent med andre forhold ved eiendommen enn det som fremgår av rapporten og eventuell fremlagt dokumentasjon.

Alder og forventet brukstid:

Alder er en del av vurderingsgrunnlaget for bygningsdeler og konstruksjoner. Høy alder kan i seg selv indikere økt slitasje, redusert restlevetid eller at løsninger ikke tilfredsstiller dagens forventninger til standard og utførelse.

En bygningsdel kan derfor gis TG2 på bakgrunn av alder og forventet brukstid, selv om den fortsatt fungerer tilfredsstillende og det ikke er registrert vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Forventet brukstid er i hovedsak vurdert med utgangspunkt i SINTEF sine levetidsbetraktninger, sammenholdt med registrert tilstand, utførelse, vedlikehold og tilgjengelig dokumentasjon.

Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for kontroll kan også gis TG2 dersom alder og forventet brukstid tilsier økt risiko eller usikkerhet, herunder når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Referansenivået for vurderingen er i utgangspunktet byggeskikk og regelverk som gjaldt på tidspunktet da den aktuelle bygningsdelen eller konstruksjonen ble etablert, med mindre annet er særskilt angitt.

Målinger og undersøkelser:

Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser. Mindre måleavvik kan forekomme, og det må påregnes en måleusikkerhet på inntil ca. 2 %.

Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner. Fuktsøk med indikator er veiledende og kan ikke alene utelukke skjult fukt i konstruksjoner.

Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller særskilt fagkontroll av blant annet isolasjon, piper og ildsteder, ventilasjonsanlegg, elektriske installasjoner eller

vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er uttrykkelig beskrevet i rapporten.

Kostnadsestimater:

Det er gitt kostnadsestimater for bygningsdeler som er vurdert til TG3.

Kostnadsestimatene er skjønnsmessige overslag basert på registrerte avvik, anbefalte tiltak samt bygningsdelens antatte standard og kvalitet. Estimatene er ment som en indikasjon på mulig kostnadsnivå og skal ikke oppfattes som pristilbud eller bindende kalkyle fra håndverker eller entreprenør.

Endelig kostnad vil blant annet avhenge av omfanget som avdekkes ved utbedring, valgt standard, materialpriser, lokale prisforhold og valg av utførende. Det kan også avdekkes skjulte eller følgeskader under arbeidene som ikke var mulig å registrere ved befaringen.

Eldre bygninger:

For eldre bygninger må det generelt påregnes avvik fra dagens krav til utførelse, komfort og teknisk standard. Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at dette nødvendigvis gir synlige symptomer ved en ordinær befaring.

Årlige drifts-, vedlikeholds- og energikostnader for eiendommen er ikke vurdert som en del av denne rapporten.

Avgrensning ved rapport for leilighet:

Rapporten er utarbeidet som tilstandsrapport for leilighet i samsvar med bestillingen fra selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke foretatt en selvstendig juridisk vurdering av om objektet skal klassifiseres som leilighet eller bolig.

Bygningsdeler som normalt ligger utenfor seksjonseiers ansvar eller som tilhører byggets felles konstruksjoner, herunder yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur og fundamenter, kjeller og loft, er ikke undersøkt med mindre annet særskilt fremgår av rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ole Vigs gate 21B, 0366 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**267**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**17**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med ukjent tekking (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

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)
4. etasje	**73**	**73** Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad	**0**	**0**	**0**
Loft	**4**	**0**	**4** Loftsbod	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**80**	**73**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 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?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,57 m.

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**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2000**

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2000.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Merknad: Vinduer har ingen datostempling, så alder er basert på opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Oppsummering — **TG-1**

Vinduene har trerammer med 2-lags glass og er ifølge opplysninger fra tidligere tilstandsrapport fra 2000. Vinduene har ingen datostempling, slik at alderen ikke kan verifiseres. Entredøren er i malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i normal, alderstilsvarende stand.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema etablert i 2026 Innredningen har glatte, laminerte fronter og benkeplate i Decton. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er etablert nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Norema er etablert i 2026. Innredningen har glatte, laminerte fronter og benkeplate i Decton, og er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er etablert nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Avtrekk

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Beskrivelse

Kullfiltervifte integrert i platetoppen.

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har kullfiltervifte (omluft) i stedet for avtrekk til friluft. Dette filtrerer luften uten å fjerne fuktighet og lukt og oppfyller ikke kravet til forsert avtrekk på kjøkken. TG 2 er satt på bakgrunn av dette.

Mekanisk avtrekk til det fri kan i eldre bygg være vanskelig å etablere som følge av byggets konstruksjon, borettslagets vedtekter eller begrensninger knyttet til fasadeendringer. Det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis lar seg utbedre uten større inngrep eller særskilt godkjenning fra borettslaget.

6.4 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026

Beskrivelse

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken.

Oppsummering TG-1

Avløpsrør er utført i plast og er skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken. Arbeidet er oppgitt utført i 2026. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.5 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Fordelerskap med stoppekran plassert på bad.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Beskrivelse

Vannrørene ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger på våtrom og kjøkken.

Oppsummering TG-1

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, med fordelerskap og stoppekran plassert på badet. Vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten anmerkning. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.6 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider i boligen. Av dokumentasjonen fremgår det at sikringsskap og jordfeilautomater var etablert før arbeidene som omfattes av erklæringen. Det er ikke fremlagt egen samsvarserklæring/dokumentasjon for disse arbeidene. Forutsatt at sikringsskap og jordfeilautomater er etablert etter at krav til samsvarserklæring trådte i kraft, foreligger det dermed mangelfull dokumentasjon for denne delen av elanlegget. Dette er et dokumentasjonsavvik og innebærer ikke i seg selv at det er påvist tekniske feil ved anlegget.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er kontrollert som en forenklet visuell kontroll i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på bygningsdelen.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

Det er fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider, men ikke egen dokumentasjon for sikringsskap og jordfeilautomater, som fremstår etablert før de omfattede arbeidene; forutsatt at disse er etablert etter at krav til samsvarserklæring trådte i kraft, foreligger det mangelfull dokumentasjon for denne delen av anlegget. Dette er et dokumentasjonsavvik og innebærer ikke i seg selv at det er påvist tekniske feil ved anlegget.

Det ble for øvrig ikke registrert tegn til varmgang, utette kabelinnføringer eller andre synlige avvik ved kontrollen.

6.7 Varmtvannsbereder — TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.8 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse
Radiatorer i alle oppholdsrom.

Registrerte avvik
• Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	**TG-2**
Boligen har vannbåren varme med radiatorer i alle oppholdsrom. Det er ikke foretatt endringer på anlegget etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer med rørenes alder, og utskifting må påregnes på sikt.	

6.9 Varmesentral TG-IU

Oppsummering	**TG-IU**
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad. Spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering	**TG-1**
Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.11 Våtrom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har fliser på både gulv og vegger. Det ble ikke registrert synlige avvik ved overflatene på befaringstidspunktet.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er nedsenket dusjsone på ca 10 mm.

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Våtrommet har en nedsenket dusjsone på ca. 10 mm. Det ble ikke registrert avvik ved kontroll av fallforholdene, og vannet ledes til sluk som forutsatt.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Påstryknings membran på gulv og vegger.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet har tettesjikt i form av påstryknings membran på gulv og vegger, med dokumentert utførelse. Sluket er av plast. Det er ikke registrert avvik ved tettesjikt eller sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Beskrivelse

Det er ikke etablert separat drensåpning fra den innebygde sisternen. Det er imidlertid benyttet SafetyBag/lekkasjesikringsløsning, hvor eventuelt lekkasjevann fra sisternen er ment å ledes slik at det synliggjøres i toalettskålen.

Løsningen skal dermed bidra til at eventuell lekkasje oppdages, selv om det ikke er etablert tradisjonell drensåpning i vegg eller kasse.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret på våtrommet består av dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant samt vegghengt klosett. Utstyret fremstår uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med tilluft ved dør.

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet har naturlig ventilasjon. Denne ventilasjonstypen kan ha begrenset effekt, da luftutskiftingen i stor grad er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold. Dette kan gi redusert luftskifte i perioder og økt risiko for fuktbelastning og svekket inneklima.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Våtrommet er nyetablert og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for hulltaking, og dette er derfor ikke utført.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Joachim Eidtang	9578-5995-4-3554197	2026-10-09 12:42:55

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
9. okt. 2026

Oppdragsnummer
8-0350/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 21 B, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Vestia Eiendom AS v/ Joachim Eidtang

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: La Rørservice - arbied utført Aug-Sep 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: La Rørservice

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: La Rørservice

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Pipe kledd igjen

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Elektro Gruppen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sep 2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: La Rørservice har flyttet på avløp på badet med at det ble utvidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Supertakst - Takstrapport Okt 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Supertakst - Takstrapport Okt 2026

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

Nei

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

Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0350/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Joachim Eidtang	**2026-10-09**

Identifikasjon

Joachim Eidtang

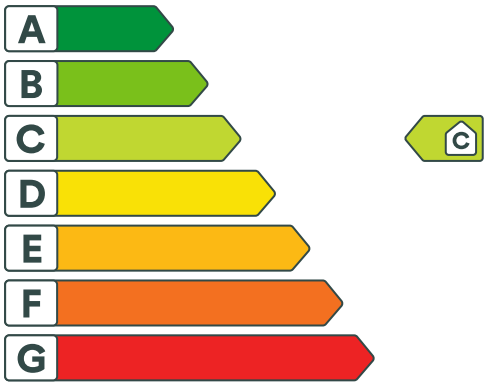
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367134**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80523793**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **267**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
129,40

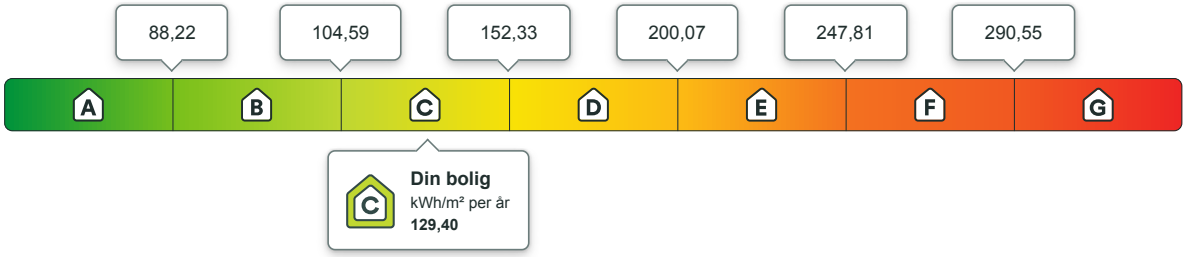
Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 303,46	**129,40**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 på varmeanlegg

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg

Sameiet Ole Vigs gate 21		**Vår ref.:**	421/17
Ole Vigs gate 21 B		**Type:**	Boligsameie
0366 OSLO		**Eiere:**	Prosjekt 2026 AS
Organisasjonsnr:	982 235 103	**Seksjonsnr:**	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 297**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	65
	Felleskostnader	4 827
	Renter felleslån	141
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)	25 555	Gjeld siste årsoppg.:	25 934
Klient ajourf. lån:	716 104,22	Klient gj. s. årsoppg.:	726 703

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369051419, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.09.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 07.09.2026: 716 104

Andel av saldo: 25 556

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.09.2026

Utestående saldo: **5 299**

Felleskostnader: 5 299

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	25 934	Andre inntekter:	600
Annen formue:	20 901	Utgifter:	1 864		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935		
Gårds/bruksnr:	215/267 - seksjon:17		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	874

Boligopplysninger:

Sameiet Ole Vigs gate 21	**Vår ref.:**	421/17	
Ole Vigs gate 21 B	**Type:**	Boligsameie	
0366 OSLO	**Eiere:**	Prosjekt 2026 AS	
Organisasjonsnr: 982 235 103			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586900

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.08.1999	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

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

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.



INNKALLING 2026

Sameiet Ole Vigs gate 21

Onsdag 03.06.2026 kl. 08:00

Digitalt møte via Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigs gate 21

Møtet finner sted onsdag 03.06.2026 - 06.06.2026 - Digitalt møte via Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Se vedlagte brukerveiledning for digitalt årsmøte for eier, Min Side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
Fra: 03.06.2026 kl. 08:00 Til: 04.06.2026 kl. 11:59

Periode for avstemning
Fra: 04.06.2026 kl. 14:00 Til: 06.06.2026 kl. 12:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 03.06.2026 kl. 08:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Ole Vigs gate 21 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Maling av oppganger/fellesområder (styrets sak)

5.2 Endring i husreglene: Krav til ventilasjonslist/-luke ved utbytte av vinduer og til baderomsdør.

5.3 Økning av felleskostnadene

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret i sameiet har i styreperioden 2025/2026 nedlagt et betydelig arbeid med diverse oppfølging av saker på vegne av sameierne, blant annet ferdigstillelse av 20 år gamle byggesaker og omfattende arbeid med vedlikehold/HMS. Nedlagt innsats gjenspeiles ikke i beløpet som har vært avsatt til samlet styrehonorar de siste årene. Styret foreslår derfor å øke honoraret fra kr. 71 250 til kr. 90 000 for styreperioden 2025/2026. Økningen skal gjenspeile både indeksregulering og økt arbeidsmengde. Honoraret kostnadsføres i 2026.

Dersom arbeidsmengden består eller eventuelt øker for styreperioden 2026/2027 varsler sittende styre om at det også for kommende styreperiode vil foreslås en økning i styrehonorar under årsmøtet i 2027.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Maling av oppganger/fellesområder (styrets sak)

Styret har gjennomgått tilstanden på sameiets oppganger og øvrige fellesområder. Det er registrert slitasje på både murpuss og malte flater flere steder, og styret vurderer at det nå er behov for vedlikeholdsarbeider for å opprettholde standarden på eiendommen og forebygge ytterligere slitasje.

Arbeidet vil omfatte nødvendig reparasjon av murpuss samt maling av aktuelle oppganger og fellesarealer. Styret vil innhente tilbud og planlegge gjennomføringen dersom forslaget vedtas.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner at styret igangsetter nødvendig vedlikehold av oppganger og fellesområder, herunder reparasjon av murpuss og maling.

5.2 Endring i husreglene: Krav til ventilasjonslist/-luke ved utbytte av vinduer og til baderomsdør.

Sameiet arbeider med tiltak for å forbedre ventilasjonen i bygget. I den forbindelse har fagkyndige påpekt at det er nødvendig med bedre tilførsel av frisk luft inn i leilighetene for at ventilasjonssystemet skal fungere tilfredsstillende.

For å sikre dette foreslår styret at det innføres krav om ventilasjonslist eller ventilasjonsluke ved utskifting av vinduer, samt krav til luftespalte/ventilasjon i baderomsdører ved utskifting eller oppussing.

Styret foreslår at dette tas inn som et tillegg til sameiets husordensregler. Gjeldende husordensregler er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar følgende tillegg til husordensreglene:

Ved utskifting av vinduer skal nye vinduer ha ventilasjonslist eller ventilasjonsluke.
Ved utskifting av baderomsdør skal døren ha nødvendig ventilasjon/luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i leiligheten.

5.3 Økning av felleskostnadene

Styret foreslår å øke sameiets felleskostnader med 2 % fra august 2026.

Bakgrunnen for forslaget er økte kostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og øvrige tjenester til sameiet. Styret vurderer det som nødvendig å justere inntektene for å sikre en forsvarlig økonomi og tilstrekkelige midler til løpende drift og fremtidig vedlikehold.

Økningen vil bli fordelt mellom seksjonene i henhold til sameiets fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner en økning av felleskostnadene med 2 % fra august 2026. Økningen fordeles mellom seksjonene etter sameiets fordelingsnøkkel.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Trine Bryhn Damm - Valgt fra 10.06.2025
Styremedlem - Anna Lagaard - Valgt fra 10.06.2025
Styremedlem - Olof Markus Rehnström - Valgt fra 10.06.2025
Varamedlem - Anders Cappelen - Valgt fra 10.06.2025
Varamedlem - Oscar Wikborg - Valgt fra 10.06.2025

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Trine Bryhn Damm er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Trine Bryhn Damm velges for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Olof Markus Rehnström og Anna Lagaard er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Olof Markus Rehnström og Anna Lagaard velges for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Espen Haarberg og Elizabeth Ngo stiller til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Espen Haarberg og Elizabeth Ngo velges for 1 år.

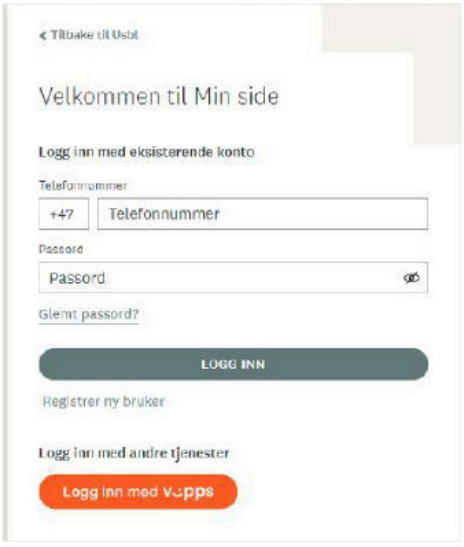
Brukerveiledning for Min side og avstemning på årsmøtesakene

Innhold

1. Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret? 1
2. Samtykke 2
3. Digitalt årsmøte 2
4. Mulighet for å melde inn saker til årsmøtet via Min side 2
5. Mulighet til å stille spørsmål og kommentere på saker 3
6. Delta på generalforsamlingen/årsmøtet 4
7. Hvordan stemmer jeg? 5
8. Jeg har spørsmål til en sak 6
9. Ulike avstemninger 6
10. Fullføre møtet 7

1. Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret?

For å kunne delta i avstemning på sakene i det digitale årsmøtet, må du ha en bruker på Min side. Bruker må opprettes dersom du ikke har dette fra før. Opprettelse av bruker gjør du det via usbl.no. Trykk på lenken «Min side» og «registrer ny bruker». Oppgi telefonnummer registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord, eller registrer deg med Vipps.



Har du bruker kan du logge deg inn med ditt eksisterende brukernavn og passord, eller via Vipps.

2. Samtykke

Første gang du logger på Min side får du opp en dialogboks der du må huke av for samtykker:



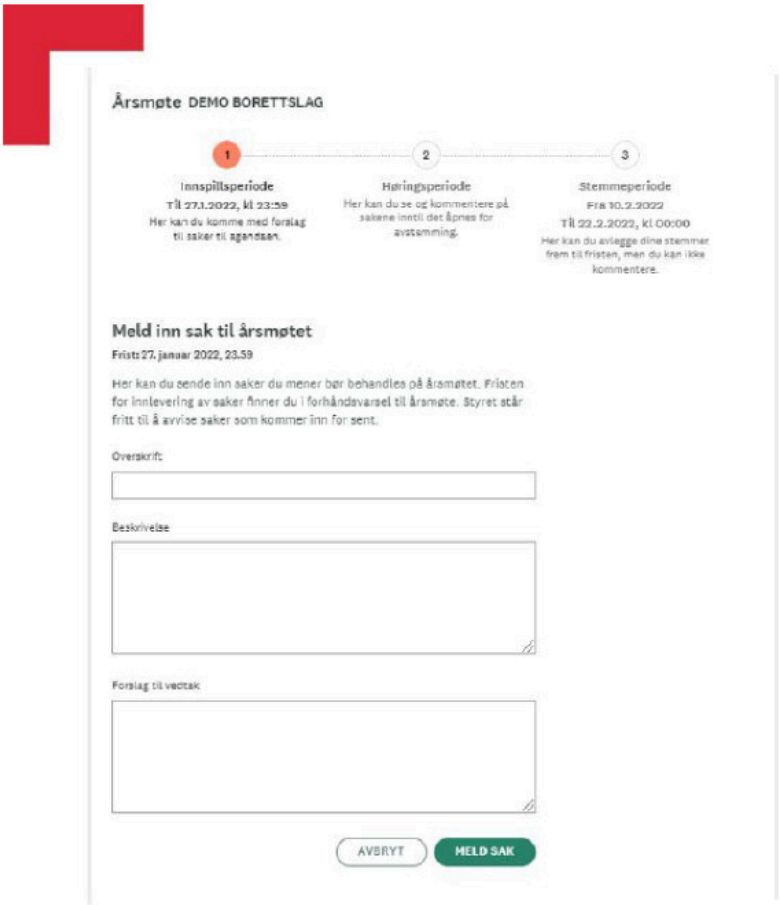
3. Digitalt årsmøte

Dersom ditt borettslag eller sameie skal avholde digitalt årsmøte, vil du motta beskjed om dette og du kan delta via Min side. Når det er mulig å enten melde inn saker, kommentere eller stemme på årsmøtet vil det digitale møtet være tilgjengelig på Min side.



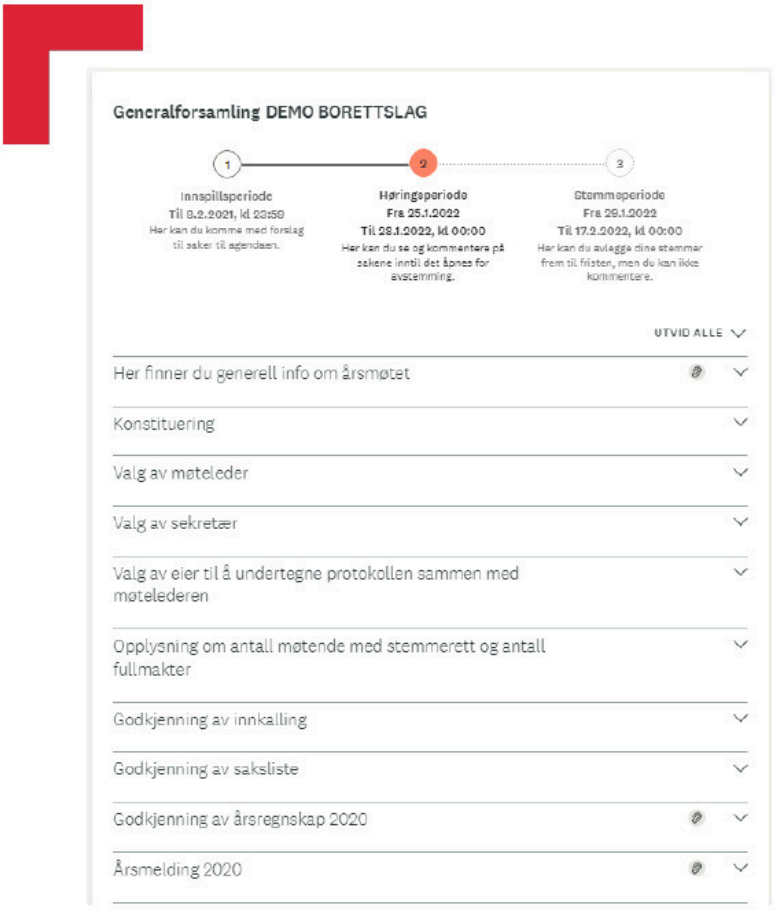
4. Mulighet for å melde inn saker til årsmøtet via Min side

Dersom styret har besluttet at du kan melde inn saker til årsmøtet via Min side kan du gjøre dette ved å klikke deg inn på det digitale årsmøtet. Du vil her få muligheten til å fremme de sakene du ønsker tatt opp på årsmøtet.



5. Mulighet til å stille spørsmål og kommentere på saker

Dersom styret har avtalt med Usbl at sakene skal være tilgjengelig på Min side før stemmegivingen starter, vil du får et varsel på epost som sier at årsmøtet blir digitalt, og sakene er nå tilgjengelig for spørsmål/kommentarer. Du kan nå åpne sakene med vedlegg og skrive kommentarer direkte ved hver sak på Min side.

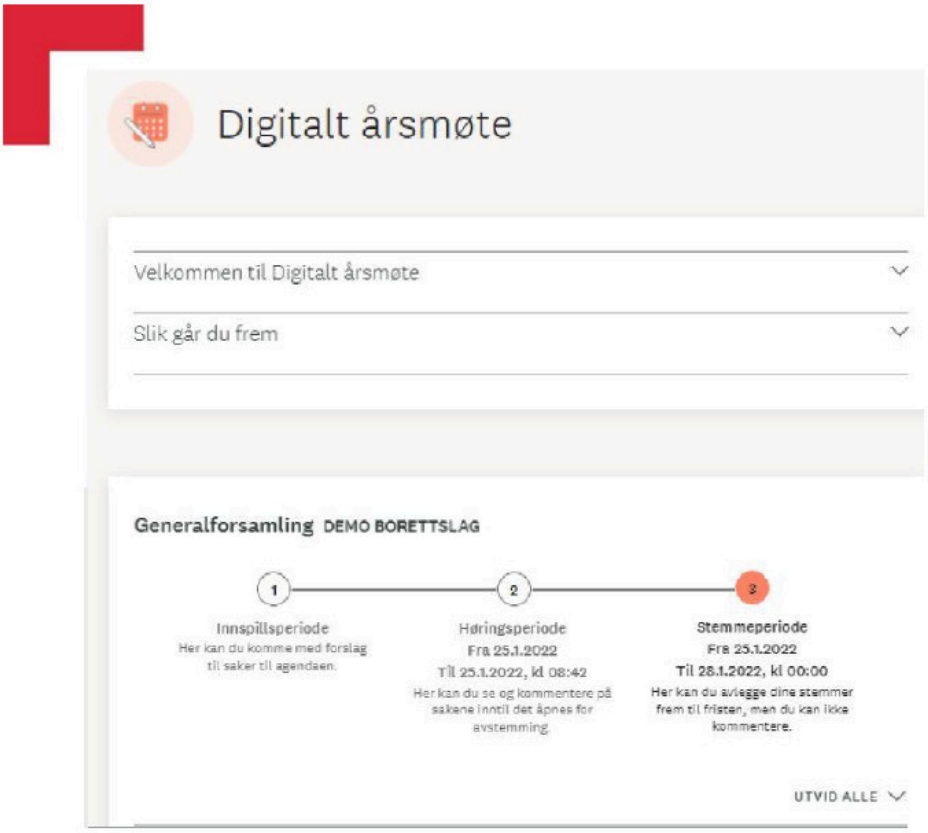


Dersom styret har valgt å be om kommentarer via epost eller på andre måter, må du forholde deg til styrets veiledning på hvordan de best ser for seg å håndtere dette.

6. Delta på generalforsamlingen/årsmøtet

Når starttidspunktet for det digitale møtet er passert ligger det mulighet for deg som eier til å delta i avstemningen på sakene inne på Min side.

Dette kommer opp som et eget felt øverst på Min side. Og du må trykke på «Gå til møtet» for å komme videre. Du blir da tatt videre til en side hvor du kan avgi stemmer.



7. Hvordan stemmer jeg?

Alle saker fremkommer med sak (tittel) og din stemme.

For å åpne og stemme/kommentere på hver enkelt sak, trykker du på saken (tittelen).

Du kan åpne og lese saken før du avgir din stemme.

Du kan stemme på de første sakene, og komme tilbake senere for å utføre avstemning på resten av sakene. Merk deg stemmefristen for sakene slik at du fullfører avstemningen før sakene lukkes. Fristen står oppgitt øverst i bildet over sakene. Du vil også få et varsel på epost 24 timer før sakene lukkes.

Er møtet påstartet av en medeier, altså en annen i husstanden har begynt å stemme, fremkommer dette i feltet over sakslisten. Du vil da ikke få tilgang til å stemme. Det er kun én stemme per bolig. Du får da heller ikke mulighet til å stemme på de resterende sakene. Den som har begynt må avgi resterende stemmer.



Vedleggene under sakene kan lastes ned som egne dokumenter.

8. Jeg har spørsmål til en sak

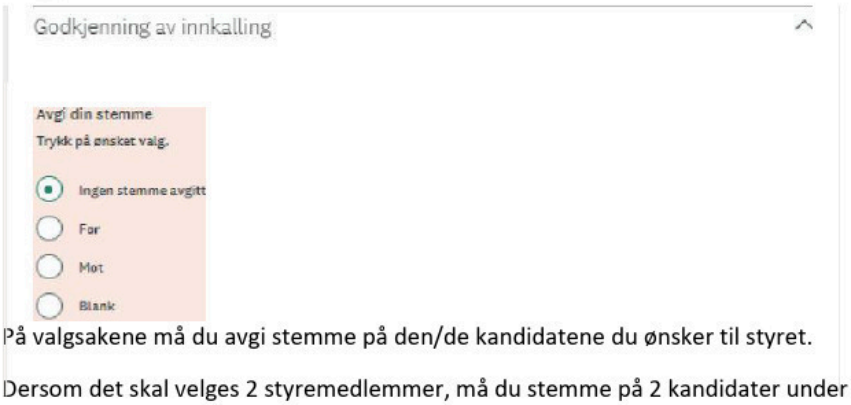
Dersom du har spørsmål til styret om detaljer i sakene som du ønsker å få svar på før du stemmer, kan du legge inn kommentarer i høringsperioden, før stemmeperioden. Styret vil kunne besvare disse på min side. Du kan også kontakte styret direkte på e-post for eventuelle avklaringer.

9. Ulike avstemninger

Enkelte saker skal bare tas til orientering og krever ingen reell avstemning. Du må allikevel trykke på «Tatt til orientering» for å kunne stemme på de neste sakene.

På saker der det ved en ordinær gjennomføring vanligvis avgjøres ved at forslaget godkjennes ved klapping e.l. vil det bare være mulig å stemme «for» eller «blankt».

På beslutningssaker, som godkjenning av årsregnskap, styrehonorar etc. er det mulig å stemme «for, «mot» eller «blankt».

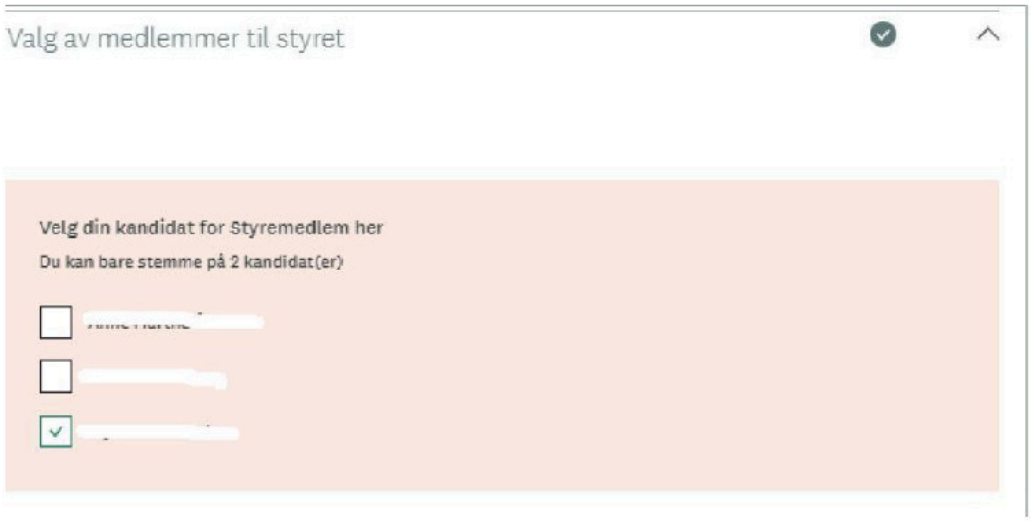


På valgsakene må du avgi stemme på den/de kandidatene du ønsker til styret.

Dersom det skal velges 2 styremedlemmer, må du stemme på 2 kandidater under dette punktet:

10. Fullføre møtet

Når du har angitt stemmer på alle sakene, har du fullført din deltakelse på det digitale årsmøtet. Når stemmeperioden er avsluttet, vil du motta en bekreftelse på at du har deltatt.



Dersom du ikke har fullført avstemningen, vil du allikevel får denne eposten når stemmefristen har utløpt.

Når stemmefristen er utløpt får Usbl en rapport som viser hvor mange stemmer som er avgitt på de ulike sakene. Vi kan ikke se hvem som har stemt hva, bare antall stemmer for, mot, blankt osv.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**349 823**	**466 071**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	254 413	-861 779
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-18 827	745 531
B. Endring arbeidskapital	**235 586**	**-116 248**
C. Arbeidskapital	**585 408**	**349 823**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	720 487	474 673
Kortsiktiggjeld	-135 079	-124 850
C Arbeidskapital	**585 408**	**349 823**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Ole Vigs gate 21

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 729 753	1 560 961	1 626 475	1 760 118
Sum leieinntekt		**1 729 753**	**1 560 961**	**1 626 475**	**1 760 118**
Sum inntekt		**1 729 753**	**1 560 961**	**1 626 475**	**1 760 118**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	10 046	10 046	10 046	10 046
Styrehonorar	2	71 250	71 250	71 250	71 250
Driftskostnad					
Energikostnad		402 943	421 060	433 000	404 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	99 041	119 930	95 000	102 000
Kommunale avgifter/renovasjon		206 714	291 989	335 000	354 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	7 154	10 663	11 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	86 253	7 097	2 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	179 744	1 119 720	115 300	179 000
Revisjonshonorar		8 923	5 769	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		86 693	83 439	87 000	91 000
Andre honorar	7	1 245	52 760	2 000	1 000
TV/bredbånd		78 097	79 865	78 000	80 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	192	1 000	0
Forsikringer		181 509	131 434	151 000	219 000
Andre kostnader	8	20 306	9 689	4 000	5 000
Sum kostnad		**1 439 919**	**2 414 901**	**1 402 596**	**1 538 296**
Driftsresultat		**289 834**	**-853 940**	**223 879**	**221 822**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 812	16 106	0	0
Rentekostnad		52 233	23 945	53 181	49 963
Netto finansposter		**35 421**	**7 839**	**53 181**	**49 963**
Årsresultat		**254 413**	**-861 779**	**170 698**	**171 859**
Overført sameiekapital		254 413	-861 779	0	0
SUM OVERFØRINGER		**254 413**	**-861 779**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Ole Vigs gate 21

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 414	0
Andre kortsiktige fordringer		5 202	3 772
Forskuddsbetalte kostnader		61 251	52 206
Innestående konsernkonto og bank		643 620	418 694
Sum omløpsmidler		**720 487**	**474 673**
SUM EIENDELER		**720 487**	**474 673**

Balanse 2025 Sameiet Ole Vigs gate 21

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-141 296	-395 709
Sum opptjent egenkapital		**-141 296**	**-395 709**
Sum egenkapital	**9**	**-141 296**	**-395 709**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	726 704	745 531
Sum langsiktig gjeld		**726 704**	**745 531**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 187	11 892
Leverandørgjeld		72 044	58 280
Påløpne renter		267	293
Annen kortsiktig gjeld		49 580	54 385
Sum kortsiktig gjeld		**135 079**	**124 850**
Sum gjeld		**861 782**	**870 381**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**720 487**	**474 673**

Sted:_____ Dato:_____

Trine Bryhn Damm Styreleder	Olof Markus Rehnström Styremedlem	Anna Lagaard Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøringoverføresskattetrekk til en felles skattetrekkskonto Isbl.
Sameiet består av 31 seksjoner.Eiendommen er oppført på g.nr 215 og b.nr 267 i 0301 Oslo Kommune. Eiertomt på 874 kvm.
Selskapet er forsikret i If skadeforsikring.Polisenummer SP586900.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 560 216	1 458 450
3619 Dugnadstillegg	18 600	12 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	79 608	73 315
3650 Innkrevde felleskostn. renter	52 044	12 872
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	19 285	4 324
Sum	**1 729 753**	**1 560 961**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	10 046	10 046
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	71 250	71 250
Sum	**81 296**	**81 296**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	44 869	41 785
6360 Annet renhold	0	8 338
6361 Fast renhold	21 803	35 345
6362 Skadedyrutryddelse	797	0
6364 Matteleie	25 350	15 906
6391 Snømåking/strøing/feiing	516	11 876
6392 Containerleie/tømming	398	4 360
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 308	2 320
Sum	**99 041**	**119 930**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	118
6420 Lisenser Bevar HMS, Sms tjenester, domene, Google	7 154	10 545
Sum	**7 154**	**10 663**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	1 857
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	573	221
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	80 940	3 566
6552 Driftsmateriell	731	1 453
6581 Programvare	4 009	0
Sum	**86 253**	**7 097**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	395 232
6602 Vedlikehold VVS	0	8 375
6603 Vedlikehold elektro	148 170	666 850
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	599	0
6619 Dugnadsutbetaling	18 600	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 375	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	39 262
Sum	**179 744**	**1 119 720**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 245	3 600
6730 Teknisk honorar	0	49 160
Sum	**1 245**	**52 760**

Føring på konto 6714 gjelder bistand ekstraordinært årsmøte.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	399	573
7770 Betalingskostnader	1 216	1 009
7771 Andre gebyrer	7 500	0
7773 Omkostninger innkreving	2 192	1 749
7790 Andre kostnader	9 000	6 357
Sum	**20 306**	**9 689**

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	-395 709	254 413	-141 296
Sum opptjent egenkapital	**-395 709**	**254 413**	**-141 296**
Sum egenkapital	**-395 709**	**254 413**	**-141 296**

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:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	750 000
Lånesaldo 01.01:	745 531
Avdrag i perioden:	18 827
Lånesaldo 31.12:	**726 704**
Saldo 5 år frem i tid:	605 478

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369051419	1	33 661	33 661
	3	31 602	94 806
	1	30 226	30 226
	1	28 510	28 510
	8	26 449	211 592
	8	25 934	207 472
	1	18 763	18 763
	8	12 709	101 672

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	Trine Bryhn Damm (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Anna Lagaard (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Olof Markus Rehnström (sign.)	07.04.2026

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 2025, 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 2025, 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: WFQOH-H4YJZ-XOOIL-FJ8D3-7IVOQ-VYUIE

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: WFQOH-H4YJZ-XOOIL-FJ8D3-7IVOQ-VYUIE

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WFQOH-H4YJZ-XOOIL-FJ8D3-7IVOQ-VYUIE

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Ole Vigs gate 21

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trine Bryhn Damm
Styremedlem, Anna Lagaard
Styremedlem, Olof Markus Rehnström
Varamedlem, Anders Cappelen
Varamedlem, Oscar Wikborg

Styret i Sameiet Ole Vigs gate 21 består av 2 kvinner og 1 mann.

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 bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2025–2026

Sameiet Ole Vigs gate 21B – Oslo, 22. mai 2026

1. Styrets sammensetning

Styret ble valgt 10.06.2025 for ett år og har bestått av:

Styreleder: Trine Bryhn Damm
Styremedlem: Olof Markus Rehnström
Styremedlem: Anna Lagaard
Varamedlem: Anders Cappelen
Varamedlem: Oscar Wikborg

2. Styrets arbeid

Styret har hatt en svært høy arbeidsbelastning med omfattende og komplekse saker innen drift, vedlikehold, HMS, økonomi og myndighetskontakt.

Styret har avholdt åtte styremøter: 24. juni 2025/ 12. august/ 30. september / 22. oktober / 25. november / 5. februar 2026 / 8. april / 21. mai.

Det har også vært avholdt ett samarbeidsmøte «Kvartalsmøte» med de andre sameiene i kvartalet.

3. Viktige saker

3.1 Teknisk drift

Porttelefon/ringeklokke er oppgradert i oppgang B og ny trafo er installert (Siedle BNG 650-0). Oppgang A har allerede en nyere modell og trenger ikke utskiftning. Montering ble utført onsdag 4. mars av PTS Porttelefonsystemer, Thor Stenbråten (montert i skap ved sikringsskap i kjelleren). Ringeklokker og porttelefoner fungerer igjen som de skal.

Styret har gjort et grundig arbeid for å vurdere mulig endring i løsning i porttelefon-system fra dagens "manuelle" system til digitale løsninger (Defigo eller lignende). På grunn av at løsningene som i dag tilbys vil medføre langvarige, faste kostnader mot dagens gratis (og fungerende) system, har styret besluttet at saken ikke prioriteres i denne eller neste styreperiode. Dette for å heller fokusere på mer kritiske tiltak, samt holde kostnadene for sameiene nede.

Sikringsskap utbedret og i stor grad utskiftet. Arbeid utført av Elektriker Gruppen As. Hovedsikring på fellesanlegget er skiftet ut. Kabel mellom hovedtavle er utskiftet samt knivsikringer og koblingsstykker i samme skap. OnoCo monterte ny strømmåler 17. mars.

Ytterdører er reparert. Problemer med begge inngangsdører (både A og B). Servicesentralen Lås og Nøkkel byttet sylinder i B (byttes pga aldersslitasje) og reparerte i A (får ikke låst døren) den 20. mars.

3.2 Fasade

Det er observert løs mur og sprekker på enkelte områder på front fasade. Påkrevd fasadearbeid vurderes av frykt for at murpuss kan falle ned på fortauet og forårsake personskade. Det ble derfor 13. mars foretatt befaring av Lommedal Bygg (to representanter) og styret. I henhold til anbefaling fra de sakkyndige er det besluttet å utføre renovasjon på oversiden av balkongene. Balkongene må utbedres i år, men resten av fasaden ansees ikke nødvendig i år, og behovs-vurderes igjen neste år.

Forsikringssak knyttet til fasadeutfordring er avsluttet uten ytterligere oppfølging.

3.3 Takkontroll

Styret har initiert årlig takkontroll for å sikre sameiet mot store, uventede kostnader for fremtidige takreparasjoner. Årlig takkontroll er gjennomført i april 2026, med intet å bemerke. Se punkt 3.6 vedrørende videre oppfølgning.

3.4 Ventilasjon

Svak/manglende ventilasjon er fortsatt et fokus. Befaring og utredning av helhetlig ventilasjonsløsning ble utført i mars fra Din Ventilasjon AS, Geir Eriksen og styret. Tre punkter må utføres:

1. Det må kjerneborres i fasaden for å sikr luft inn
2. Alle seksjonseiere må ha lufting fra bad gjennom ventilasjonslist / åpning nederst i baderomsdør
3. Den eksisterende viften på taket på utbedres/etableres

Vi korresponderer med byantikvaren om kjerneborring i fasade mot gaten. Det gjenstående arbeid videreformidles for fullføring i neste styreperiode.

3.5 Renovasjon

Dialog med Renovasjonsetaten og vurdering av nye løsninger.

3.6 HMS

HMS-runde med tiltaksliste gjennomført 12. mars kl 10.00-16.00 av Markus og Trine. Gjennomgangen avdekket mange saker til videre oppfølging: bl.a. ...

- utbedre og reparere vegg under glasstak i oppgang A, 6. etasje samt
- utbedre glasstaket (i både A og B)
- montering av ekstra LED lampe i gang til rømningsdør til brannbalkong (loft, A og B)
- eksisterende lampe (loft, A og B) må ha deksel eller byttes til ny LED lampe
- bytte lås til gamle søppelrom (A og B), for å sikre fiber og internettkobling
- behov for enhetlig design på postkasseskiltene (A og B) inkludert «ikke reklame»-skilt og «hvite tomme (un blanco) skilt til leieboere – leieboers navn påføres med dymo-print»

3.7 Juridiske saker

Oppfølging av manglende ferdigattester. Ved varsel om salg avdekket eiendomsmegler at det mangler ferdigattest for dører mot bakgård og brannbalkonger (totalt 5 dører i bygget). Modus Arkitekter ved Markus. Rehnström ble engasjeres av styret for å følge opp sak med manglende ferdigattester for branndører på balkonger og to dører ut mot bakgården.

3.8 Bomiljø

Dugnad

Dugnad ble gjennomført 25. april kl. 10.00.-14.00 med åtte eierseksjoner representert. Nytt av året åpnet det tilbud for de som ikke kan møte kan forplikte seg til å klippe gresset i bakgården gjennom sommeren. En gang hver.

Prosjekt Majorstuen Oase

I begynnelsen av styreperioden initierte styret til å ta opp "Prosjekt Majorstua Oase". Dette er et prosjekt som ble igangsatt av forrige års styre, og som ville medført at sameiene / borettslagene i kvartalet hadde åpnet opp bakgårdene, slik at sameiet ville fått en stor innvending park, med de stordriftsfordelene det ville medføre. Det kan nevnes at en slik løsning vil kunne medføre både avfalls- og sykkelparkeringsløsninger så vel som rekreasjonsløsninger både for yngre og eldre. Tre landskapsarkitektfirma sendte inn gode

forslag som eksempler på mulige løsninger. Prosjektet var tidkrevende, men med mange positive tilbakemeldinger. Dessverre måtte prosjektet legges på is ettersom det var ett sameie som ikke ønsket å delta på informasjonsmøtet styret hadde invitert til på Deichman Bjørvika. Styret ser ikke bort fra at dette prosjektet kan tas opp igjen på et senere tidspunkt.

Kvartals-samarbeid

Det er initiert et samarbeid mellom de åtte sameiene i kvartalet og felles møte er avholdt – «Kvartalsmøtet». Møtet ble avholdt på China Town Restaurant i Majorstuekrysset, og i hovedsak ble det foretatt informasjon- og erfaringsutveksling på styre, drift og vedlikehold. Vedtak fra tidligere årsmøte om et samarbeid med Jacob Aalls gate 21 om sykkelparkering er fortsatt aktivt og videreføres for gjennomføring i neste styreperiode.

3.9 Vurdering av heisprosjekt

Heisprosjektet ble tidligere behandlet og avvist på årsmøte (2023/2024). Styret mottok en mulighetsstudie utarbeidet av Heisrådgiveren As, Eirik Kristiansen i desember 2025 (befaring gjennomført 14.08.2024), som ga et oppdatert grunnlag for å vurdere prosjektet på nytt.

Kort oppsummert

Heisprosjektet medfører en netto investeringskostnad på kr 7.580.000. Ved flat fordeling utgjør det kr 244.00 per seksjon. Ved lånefinansiering over 30 år / 5 % rente utgjør det økte husleiekostnader fra 400-500 kr per måned (for de nederste etasjene) til 1.600-2.200 for de øverste etasjene. Fordelen vil være både funksjonell- og økonomisk verdiøkning.

Styrets vedtak

Sameiet har i løpet av 2024 og 2025 gjennomført omfattende rehabiliteringsarbeider, med tilhørende betydelige kostnader for seksjonseierne. Dette har medført økte felleskostnader og en samlet økonomisk belastning som fortsatt påvirker sameiets likviditet og beboernes betalingsevne. Etablering av heis vil innebære en ytterligere investering på et høyt nivå, med tilhørende økning i felleskostnader over lang tid. Selv om prosjektet på sikt kan gi både økt bokvalitet og verdiøkning, vurderes det som økonomisk krevende å gjennomføre dette i nær fremtid. Saken fremmes derfor ikke på årsmøtet i år.

3.10 Innvending vedlikehold

Styret har igangsatt undersøkelser for å fikse innvending fasade, herunder murpuss og maling av oppganger. Dette prosjektet videreføres i neste styreperiode, og anses å ville løfte helhetsinntrykket i bygget betraktelig.

4. Forsikring

Flere tunge forsikringssaker er avsluttet.

5. Økonomi

Årsresultat: kr 254 413.

Arbeidskapital styrket til kr 585 408.

6. Avslutning

Styret har hatt en krevende periode, men lagt et godt grunnlag for videre arbeid.

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.

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 Onsdag 03.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigs gate 21 onsdag 03.06.2026 kl. 08:00 - Digitalt møte via Bonabo.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 8

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Trine Bryhn Damm

Vedtak:
Valgt ble:Trine Bryhn Damm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret i sameiet har i styreperioden 2025/2026 nedlagt et betydelig arbeid med diverse oppfølging av saker på vegne av sameierne, blant annet ferdigstillelse av 20 år gamle byggesaker og omfattende arbeid med vedlikehold/HMS. Nedlagt innsats gjenspeiles ikke i beløpet som har vært avsatt til samlet styrehonorar de siste årene. Styret foreslår derfor å øke honoraret fra kr. 71 250 til kr. 90 000 for styreperioden 2025/2026. Økningen skal gjenspeile både indeksregulering og økt arbeidsmengde. Honoraret kostnadsføres i 2026.

Dersom arbeidsmengden består eller eventuelt øker for styreperioden 2026/2027 varsler sittende styre om at det også for kommende styreperiode vil foreslås en økning i styrehonorar under årsmøtet i 2027.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 90 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Maling av oppganger/fellesområder (styrets sak)

Styret har gjennomgått tilstanden på sameiets oppganger og øvrige fellesområder. Det er registrert slitasje på både murpuss og malte flater flere steder, og styret vurderer at det nå er behov for vedlikeholdsarbeider for å opprettholde standarden på eiendommen og forebygge ytterligere slitasje.

Arbeidet vil omfatte nødvendig reparasjon av murpuss samt maling av aktuelle oppganger og fellesarealer. Styret vil innhente tilbud og planlegge gjennomføringen dersom forslaget vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer for.

5.2 Endring i husreglene: Krav til ventilasjonslist/-luke ved utbytte av vinduer og til baderomsdør.

Sameiet arbeider med tiltak for å forbedre ventilasjonen i bygget. I den forbindelse har fagkyndige påpekt at det er nødvendig med bedre tilførsel av frisk luft inn i leilighetene for at ventilasjonssystemet skal fungere tilfredsstillende.

For å sikre dette foreslår styret at det innføres krav om ventilasjonslist eller ventilasjonsluke ved utskifting av vinduer, samt krav til luftespalte/ventilasjon i baderomsdører ved utskifting eller oppussing.

Styret foreslår at dette tas inn som et tillegg til sameiets husordensregler. Gjeldende husordensregler er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt, med 7 stemmer for, 1 blank.

5.3 Økning av felleskostnadene

Styret foreslår å øke sameiets felleskostnader med 2 % fra august 2026.

Bakgrunnen for forslaget er økte kostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og øvrige tjenester til sameiet. Styret vurderer det som nødvendig å justere inntektene for å sikre en forsvarlig økonomi og tilstrekkelige midler til løpende drift og fremtidig vedlikehold.

Økningen vil bli fordelt mellom seksjonene i henhold til sameiets fordelingsnøkkel.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt, med 7 stemmer for, 1 blank.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Trine Bryhn Damm er på valg og stiller til gjenvalg.

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Olof Markus Rehnström og Anna Lagaard er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Olof Markus Rehnström for 1 år.

Valgt ble: Anna Lagaard for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Espen Haarberg og Elizabeth Ngo stiller til valg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Espen Haarberg for 1 år.

Valgt ble: Elizabeth Ngo for 1 år.

Protokoll for Sameiet Ole Vigs gate 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ane Bergseth (sign.)	08.06.2026
Protokollvitne	Trine Bryhn Damm (sign.)	08.06.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539114
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 267.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 215, bnr. 267.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

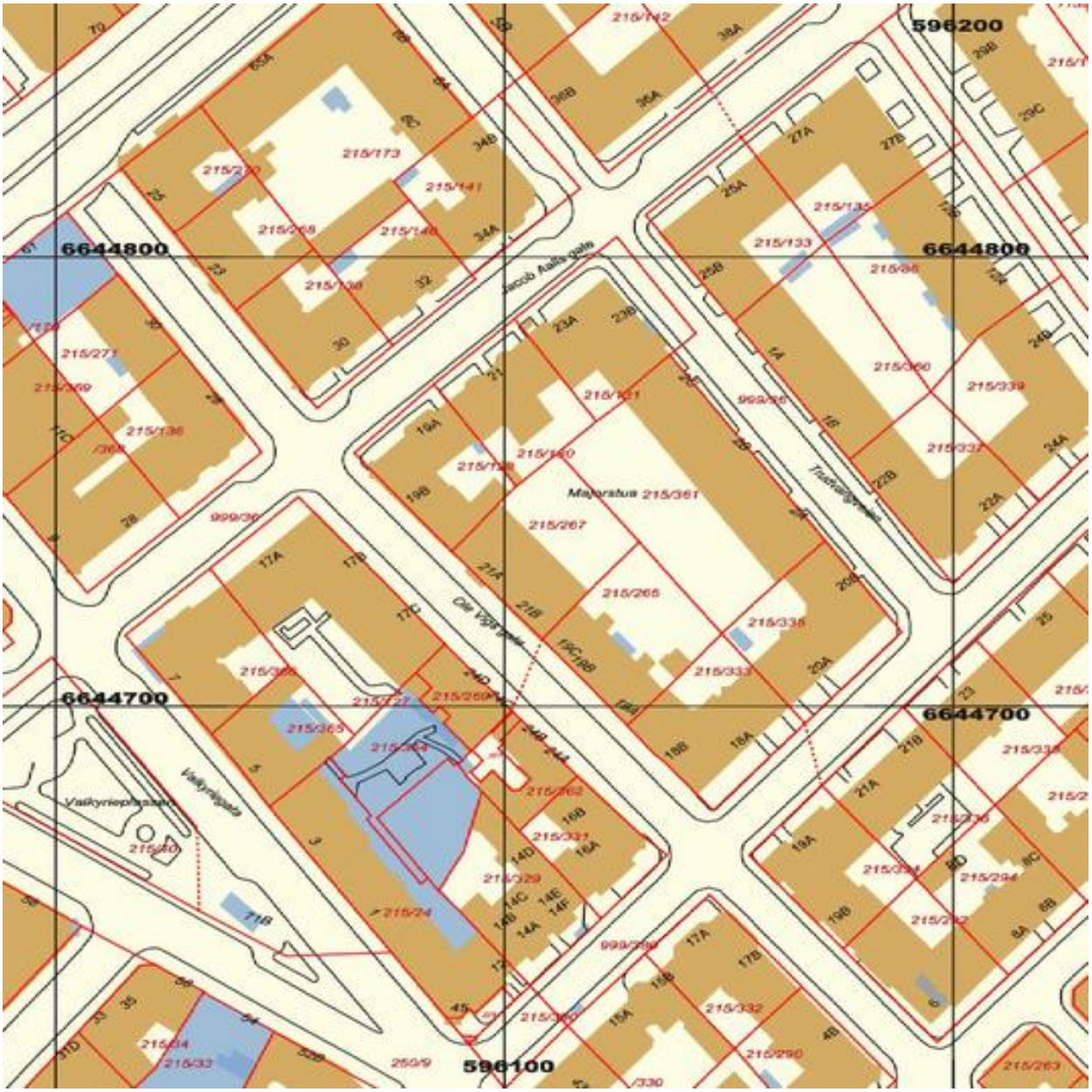
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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)

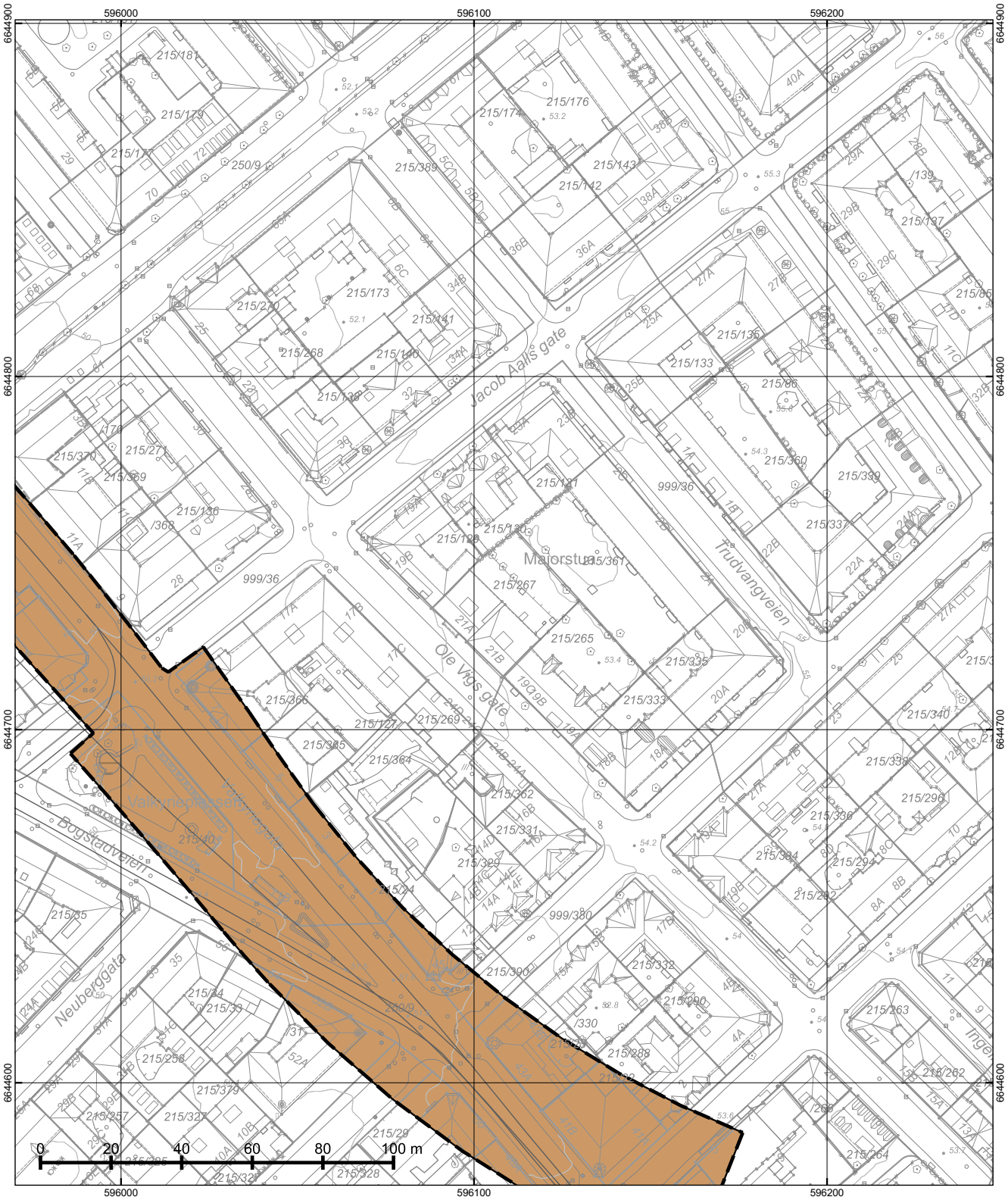
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

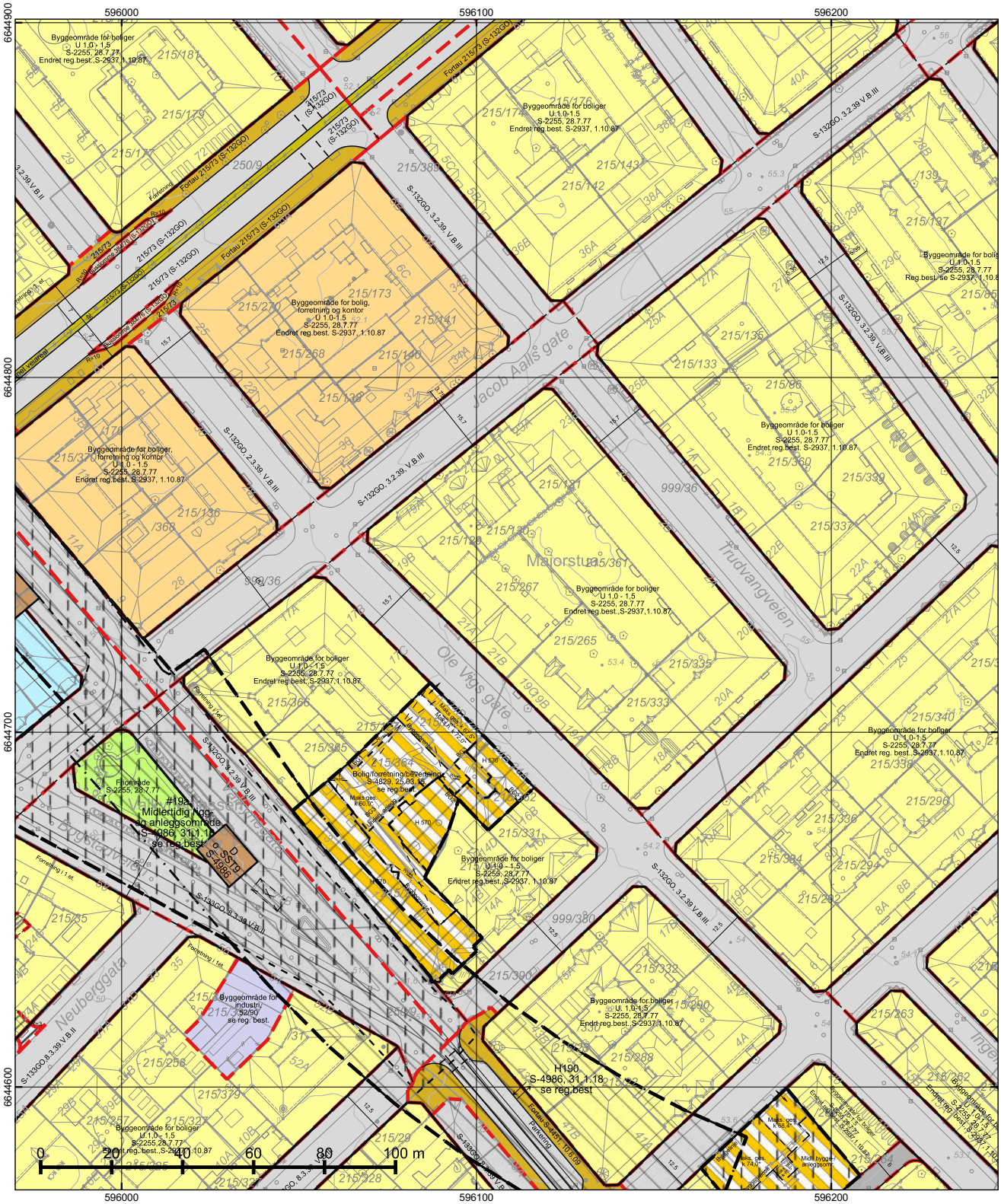
Reguleringskart

– 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.

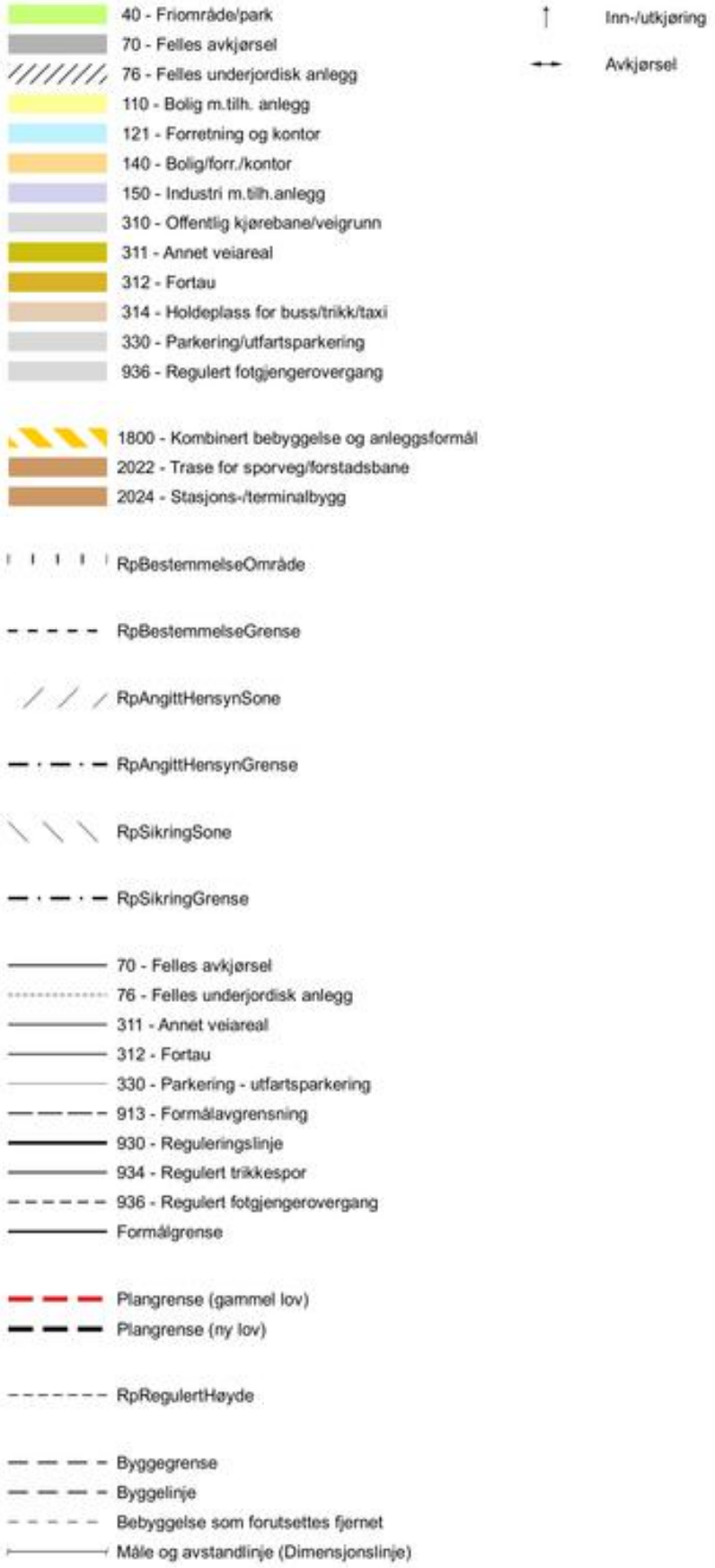
PlottID/Best.nr: 162519/ 86539114
Deres ref.:
Adresse: OLE VIGS GATE 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/267

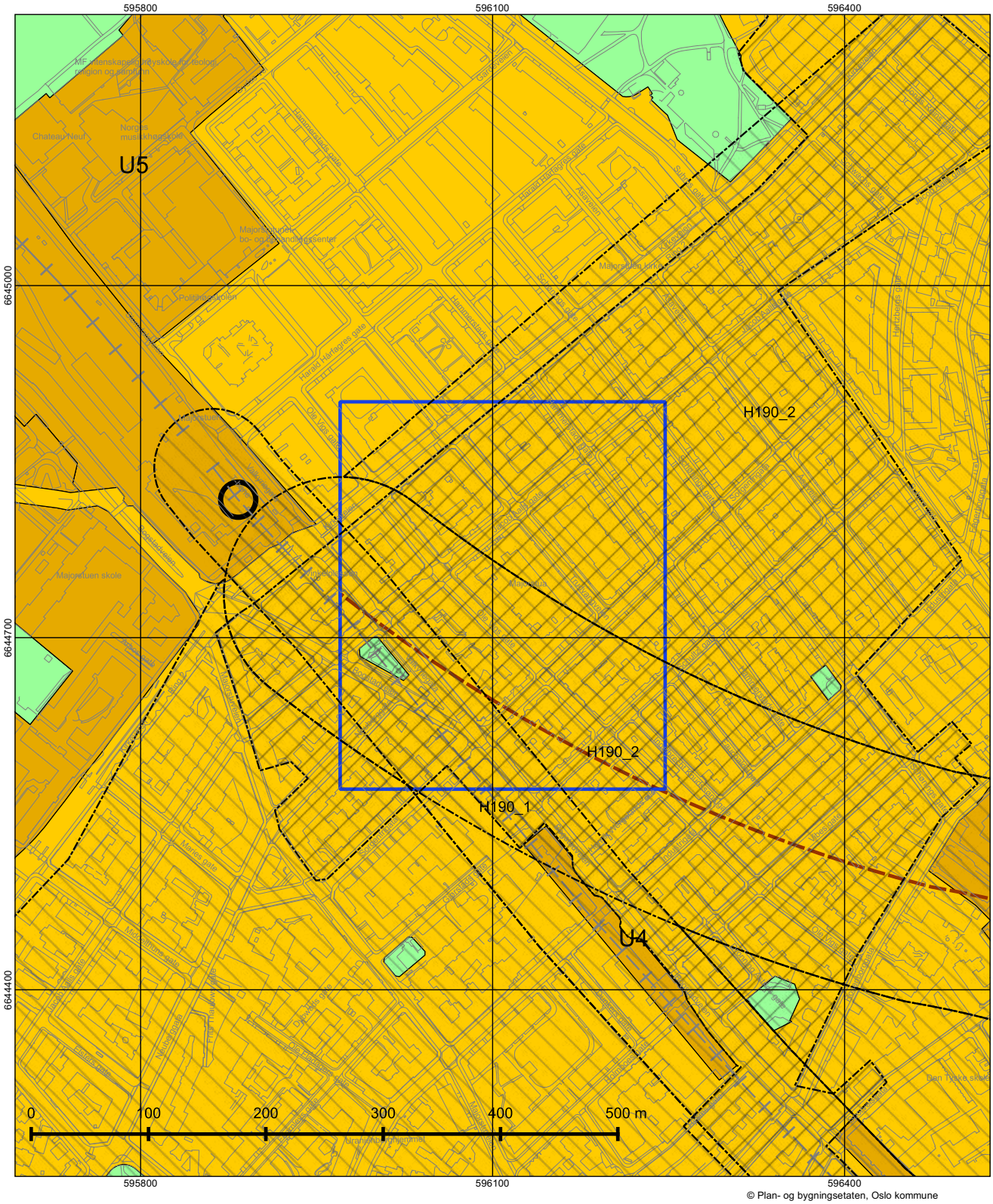
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

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/ 50/90 se reg. best.
Midlertidig bygg og anleggsområde S-4986, 31.1.18 se reg.best
H190 S-4986, 31.1.18 se reg.best
Boligforretning/bevertning S-4829, 25.03.15 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
Fortau S-4986, 31.1.18
Fortau S-4951, 10.6.08

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 02.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162519/86539114
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



Anmeldelse
2 Tegninger
3 Fotografier
Grunnboringsskjema
Bestilling

BYGNINGSCHEFEN
B.J. Nr. 560
1934
OSLO

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

Overmudes 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
Axel Strøm

Bygn. chefens kont.
mottatt: 20 DEC. 1934

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

H. Brun-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 anv. inspeksjon
Sendes ~~brannsjefen.~~
Oslo, den 22. des. 1948.
Helge Heiberg.

Tilbakesendes.
I anledn. tilleggsisolasjon av gavlveg
bemerkes at tilbygde bør ø.restanse 7,0 m
fra nabo idet bruksareal. - Evt vil
dog anbefale at de anvendes noe bedre
isol. under hvis 1 års av grense.

28/12 48.

V. Pettersen

Vestre DISTRIKT

~~Tillatelse~~
~~Leveres i to bl.~~ til underskrift

Oslo, Bygningssjefens kontor den 31-12 1948

V. Gjestland

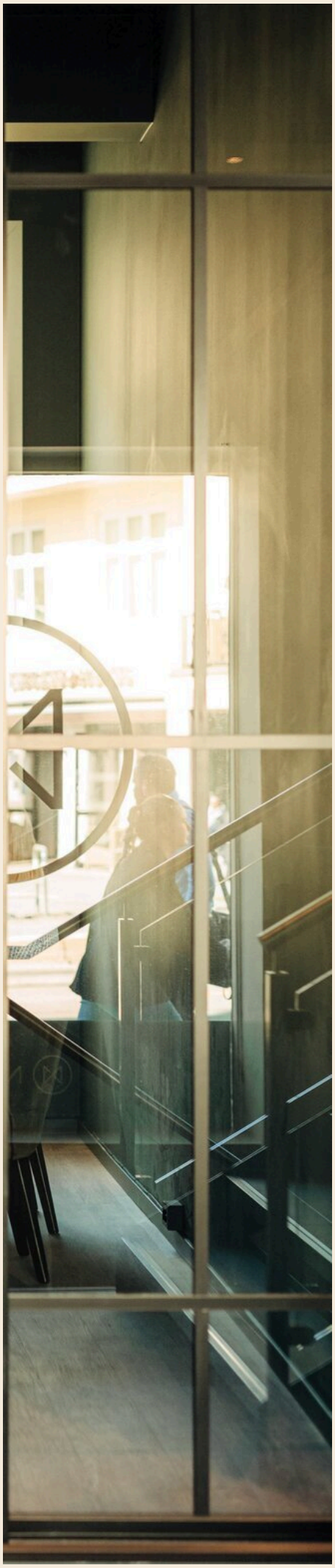
Skj. E. 4. 3000. 17-48. Reprint.

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
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0350/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Vigs gate 21 B 0366 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 267, snr 17 (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:



Sander Flåte
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
s.flate@nordvikbolig.no
994 75 337



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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