

Ole Vigs gate 12



Velkommen til

# Ole Vigs gate 12



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

# Majorstuen

## Klassisk og meget lekker 2r m/etterspurt beliggenhet - God takhøyde og rosett - Nyere kjøkken og overflater

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 290 000,- |
| Fellesgjeld | 51 093,- |
| Omkostninger | 109 870,- |
| Totalpris | 4 450 963,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 138,- |
| BRA-i | 31 kvm |
| Totalt BRA | 36 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1892 |


| | |
|---|---|
| Megler | Fredrik Buer Moe |
| Telefon | 408 81 458 |
| E-post | f.moe@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Mathias Solheim Ørnes |
| Telefon | 988 27 841 |
| E-post | m.s.ornes@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Klassisk og meget lekker 2-roms med etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger fint til i byggets 3.etasje med store vindusflater og generøs takhøyde som skaper en lys og luftig atmosfære.

- Vakre detaljer som rosett, klassiske fliser og god takhøyde kombineres med en praktisk planløsning, pene overflater og moderne kjøkken fra 2018. Naturlige soner gjør leiligheten lett å møblere.

- Innhold: Innbydende entré. Åpen stue- og kjøkkenløsning med sosial øy og god plass til sofagruppe. Hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og stor garderobe. Lyst og delikat bad med vindu.

- Høydepunkter:
- Innholdsrik 2-roms
- Svært god planløsning
- Pene klassiske detaljer
- Kort gange til alt Oslo vest har å tilby

- Velkommen på visning!

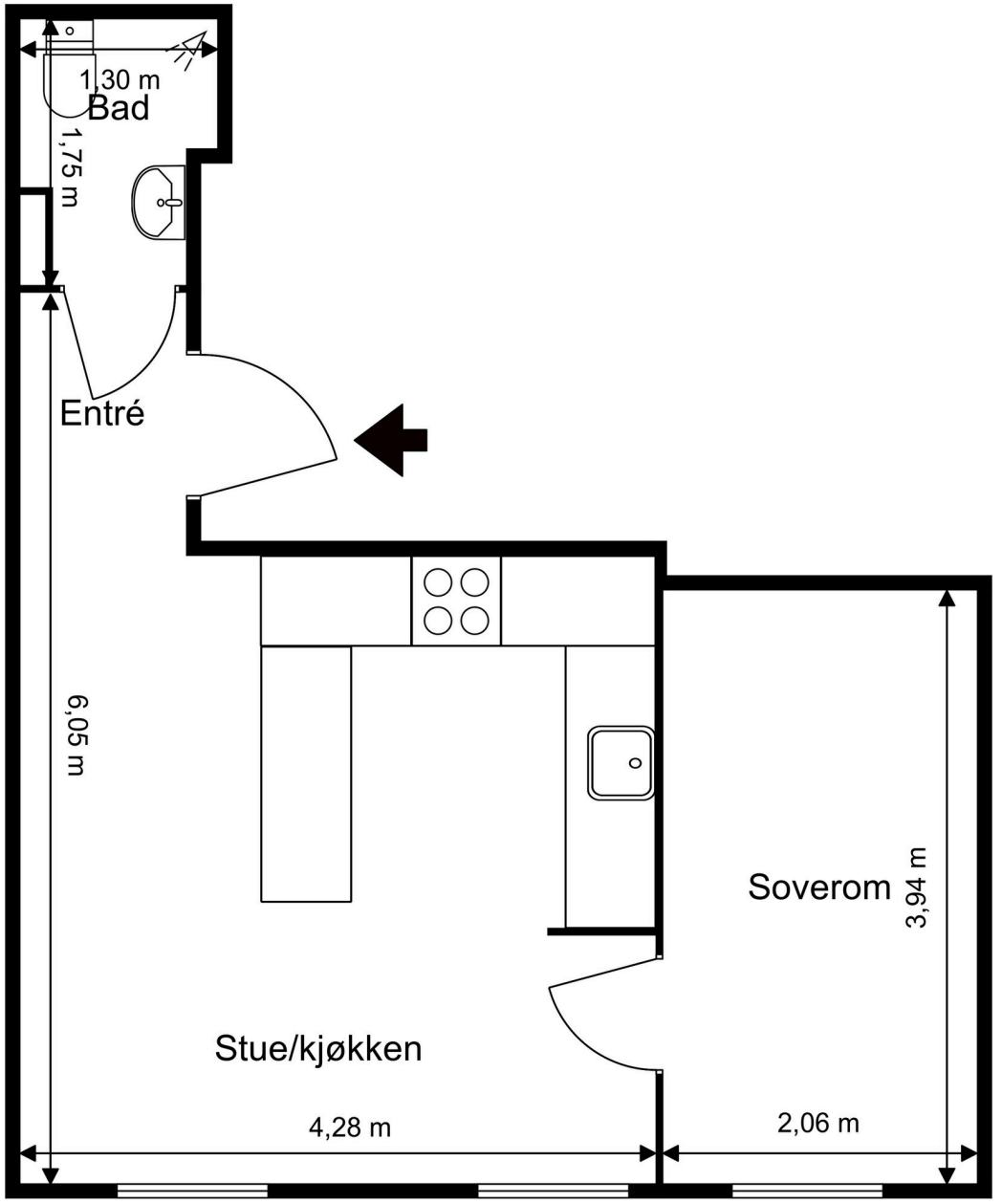
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 31 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 36 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entre, bad, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.




Forklaring av bilde/rommet




BOSCH
EXCLUSIV




Spis sammen






Henrik IBSEN
SPORT & STYLE








ÅRETS SMAK
CHANEL
KICKS
MORRIS
SALE 70%
11 Majorstuen
123
Valkyrien
VOLT
GULLBORGEN
ELKJØP


Valkyrien
Valkyrien
Valkyrien
Valkyrien
Spring at

Informasjon

# Ole Vigs gate 12

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0085/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 12, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 259, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Karoline Schei

### Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
51 093,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 341 093,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 520,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 870,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 570,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 450 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 463 663,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1892

### Etasje
3

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entre, bad, stue/kjøkken, soverom.

Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

## Innhold

Leilighet i byggets 3. etasje, som inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

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

Kjøkken: Kjøkken fra 2018. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk, servantskap, wc og stoppekran.

Entré: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

## Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.
- Etasjeskille og gulv på grunn Stue: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 9 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
- Kjøkken: TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
- Vannledninger: TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG2: Det registreres vanndrypp fra rør på toalett, fukt rundt toalettet. Toalettet renner.
- Varmtvannsbereder: TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG2: Bereder har ikke efast el- tilbobling.
- Ventilasjon: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
- Våtrom: TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket. TG2: Misfarget siloconefug i dusjen. TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sanitærutstyr. (wc og dusj)

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

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

## Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

## Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer, samt kjeller og loft

Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende vegger er laget av naturstein og murkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggene består av teglstein med pussede og malte overflater.

Takkonstruksjoner: Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer: Etasjeskillene er av trekonstruksjoner.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Vaskemaskin og klesskap medfølger ikke.

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - rød

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

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Gulvvarme på baderom.

### Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser at både nettleie og forbruk er ca. 300-400 kr fra mai til oktober, og 700-1000 kr i november og april. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 138,- pr. mnd.

Inkluderer: Betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel og driftskostnader.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 051 186,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 204 745,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Ole Vigs Gate 12, orgnr. 880627252

### Om sameiet

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2021:

Rørfornying av rør.

2018:

Oppgradering av fasade.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

VAKTMESTER/RENHOLD

Bygård Vaktmesteren AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold.

Sameiet Ole Vigs gate 12 har avtale om renholdstjenester med Bygård Vaktmesteren AS. Renholdet skjer ukentlig.

FORSIKRING:

Gjensidige 79623553

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

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

### Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

### Informasjon om fellesgjeld
Kr 51 093,- pr. 12.02.2025
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12137093772, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 12.02.2025: 466 543
Andel av saldo: 40 286
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2038 )

Lånenummer: 12139602844, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 12.02.2025: 125 153
Andel av saldo: 10 807
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 31.03.2039 )

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet i 2023 viste er overskudd på kroner 21 728. For 2025 var det budsjettert med et underskudd på kroner -45 793.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold
Se husordensregler.

### Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 91630128

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 158 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Gårdsrom opparbeidet med diverse beplantning, sykkelparkering, sittegruppe og steinlagte områder.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Ole Vigs Gate har en meget ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen. Et tilbaketrukket, men sentralt og veletablert boligområde med nærhet til universiteter, skoler, offentlig kommunikasjon og Majorstuens rike utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra leiligheten har man gangavstand til Stensparken, Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion for å nevne noe. Videre ligger

Marienlystparken med sitt idrettsanlegg en kort spasertur unna.

På Majorstuen er det umiddelbar nærhet til et rikt servicetilbud, butikker, kaféer, restauranter, Colosseum kino mm. Bogstadveien og Hegdehaugsveien som er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder ligger rett rundt hjørnet - av mange ansett som Norges beste handlegate.

Offentlig kommunikasjon:
Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, flere trikkelinjer, busslinjer og flybuss trafikkerer stedet. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til dette trafikknutepunktet hvor man enkelt kan komme seg til hele Oslo på kort tid.

Utdanning/skoler:
Eiendommen har gangavstand til Majorstuen barne- og ungdomsskole, Den Franske skole, Kristelig Gymnasium, Blindern, Politihøyskolen, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.09.1939
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.

Andre godkjennelser/ferdigattester i sameiet:
Ole Vigs gate 12 - Butikk 1 etg - Mld om gjenst arb - 1958
Ole Vigs gate 12 - Utbygging av loft - Ferdigattest - 1997
Ole Vigs gate 12 - Installering av brannalarmanlegg - Ferdigattest - 2017

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen står oppført på byantikvarens gule liste.

Offentlige byggesaker:
Ole Vigs gate 14 - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 201508646 - Byggesak
Mottatt sak: 18.06.2015
Status: Tillatelse gitt

Industrigata 49 - Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg
Saksnummer: 202303854 - Byggesak
Mottatt sak: 10.03.2023
Status: Rammetillatelse gitt
Mer om saken: Det søkes om å omgjøre loft i eksisterende bygning til leilighet,

samt oppføring av nytt boligbygg med en boenhet. Nytt boligbygg trekkes noe vekk fra Industrigata 49 for å bevare fasade med vinduer og inngangsdør i tråd med tilbakemelding fra byantikvaren. Målsetning med tiltaket har vært å skape et byggverk med høy arkitektonisk verdi og urbane kvaliteter. Prosjektet er et svar på hvordan man kan fortette i sentrale områder og samtidig utføre byreparasjon ved å fullføre kvartalet. Nybygget har til sammen fire etasjer samt takterrasse.
For mer info: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023034406&fileid=10685152

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/215/259/5:
24.02.2025 - Dokumentnr: 211656 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.10.1994 - Dokumentnr: 61337 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 224/321
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 17/321
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 80/321
Ny seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/359

### Legalpant

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

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

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

## Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
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 24. februar 2025

### Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

### Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Ole Vigs gate 12

# Ole Vigs gate 12

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 170 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | 751 elever, 42 klasser | 10 min 0.7 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 795 elever, 46 klasser | 13 min 1 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 365 elever, 22 klasser | 14 min 1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 406 elever, 30 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 412 elever, 25 klasser | 13 min 1 km |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Akademiet videregående skole O...** | 450 elever | 12 min 0.9 km |

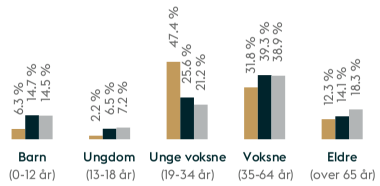
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bogstadveien** | Linje 1N, 2N, 11N | 2 min 0.1 km |
| **Bogstadveien** | Linje 11, 19 | 2 min 0.1 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 9 min 0.7 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 22 min 1.7 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 15 min 5.1 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Godbiten barnehage (1-5 år)** | 34 barn | 4 min 0.3 km |
| **Hjelmsgate barnehage (1-5 år)** | 84 barn | 5 min 0.3 km |
| **Fagerborggaten barnehage (0-5 ...** | 70 barn | 6 min 0.4 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Høflige 55/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

## Sport

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

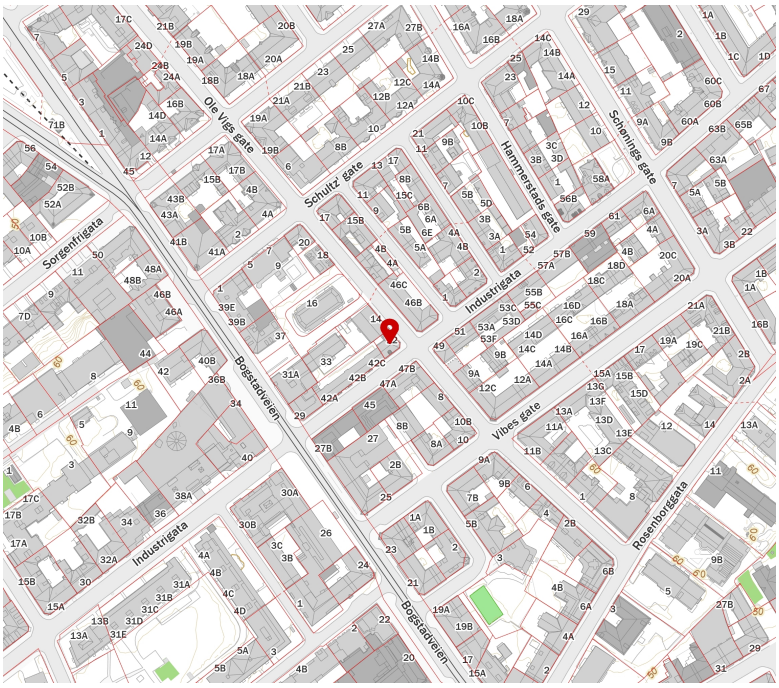
*«Koselig og sentralt med alt du trenger.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Ole Vigs gate 12
# 0366 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1892
BRA: 36 $m^2$
BRA-i: 31 $m^2$



### Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 215 BNR: 259 SNR: 5

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Ole Vigs gate 12
0366 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27358

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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



# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

**Anbefalte tiltak**

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte vinduer, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først

### Etasjeskille og gulv på grunn

**Oppsummering**

Stue: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 9 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

**Anbefalte tiltak**

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Kjøkken

**Oppsummering av avtrekk**

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

### Vannledninger

**Oppsummering**

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Det registreres vanndrypp fra rør på toalett, fukt rundt toalettet. Toalettet renner.

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

### Anbefalte tiltak

Toalett bør utbedres/byttes. Rennende toalett kan påføre ekstra kostnader/miljøbelastning. Kalde rør og kondensproblemer kan også oppstå.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG2: Bereder har ikk efast el- tilbobling.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Tilfredstillende el-tilkobling etter dagens krav anbefales innstallert.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (25:mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Vindu er plassert i våtsone.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Misfarget siloconefug i dusjen.

TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert  ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.



### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Oppsummering av sanitærutstyr

Servantskap er fra 2018, opplyst av dagens eier.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sanitærutstyr. (wc og dusj)

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover jevnlig tilsyn.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik som ble rettet opp i. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

## Våtrom

### Oppsummering av fukt

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

TGIU: Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking  er foretatt ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **13.2.2025** | **17.2.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Schei** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Om bygningssakkyndig:**
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

## Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Vigs gate 12, 0366 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 301 | Gårdsnr: | 215 | Bruksnr: | 259 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 5 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1892**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 3. etasje:

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

Kjøkken: Kjøkken fra 2018. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

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



Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk, servantskap, wc og stoppekran.

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

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 31 | 31 | 0 | 0 | 0 |
| **Kjeller** | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **36** | **31** | **5** | **0** | **0** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 31 | 31 | 0 | Entre, bad, stue/kjøkken, soverom. | |
| **Totalt m²** | **31** | **31** | **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 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1993.<br>Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.<br>Formpressede innerdører, ukjent årstall. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.<br>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte vinduer, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først | |

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag |
|---|---|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-2** |
| Stue: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.<br>Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 9 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

Kjøkken fra 2018. Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

**Oppsummering av avtrekk** TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## 6.4 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.50 m.
Bad: 2.51 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 |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2000 og kjøkken i 2018.

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

**Oppsummering av avløpsrør** TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2000.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Ja |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Det registreres vanndrypp fra rør på toalett, fukt rundt toalettet. Toalettet renner.

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Toalett bør utbedres/byttes. Rennende toalett kan påføre ekstra kostnader/miljøbelastning. Kalde rør og kondensproblemer kan også oppstå.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.7 Elektrisk



Sikringsskap i entre.

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

| Oppsummering av elektrisk | TG-IU |
|---|---|

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik som ble rettet opp i. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

## 6.8 Varmtvannsbereder

| Plassering bereder |
|---|
| Kjøkkenbenk |

| Fundament |
|---|
| Kjøkkenskap med ukjent understøttelse |

| Årstall |
|---|
| 1999 |

| Størrelse |
|---|
| 79 liter |

| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
|---|---|
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-2 |
|---|---|

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG2: Bereder har ikk efast el- tilbobling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Tilfredstillende el-tilkobling etter dagens krav anbefales innstallert.

## 6.9 Ventilasjon

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
|---|---|

Naturlig ventilering. Avtrekk på våtrom.

| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
|---|---|

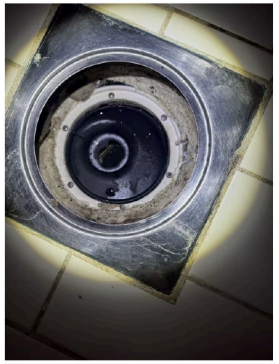
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

## 6.10 Våtrom



## Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Flislagt gulv og vegg. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad fra rundt år 2000. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** — **TG-2**

Høydeforskjell (25:mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Vindu er plassert i våtsone.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Misfarget siloconefug i dusjen.

TG2: Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner.

**Anbefalte tiltak overflater**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

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

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er etablert servantskap, gulvstående toalett, og åpen dusj. |

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** — **TG-2**

Servantskap er fra 2018, opplyst av dagens eier.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sanitærutstyr. (wc og dusj)

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover jevnlig tilsyn.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er tilluft under dør og elektrisk vifte fra rommet. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

## Fuktmåling

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

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|
| Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater i våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.<br><br>TGIU: Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking er foretatt ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann. | |

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.11 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |



## 6.17 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Schei, Karoline D Santa M | 9578-5999-4-2224867 | 2025-02-18 19:49:23 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0085/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ole Vigs gate 12, 0366 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Karoline Schei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. mars 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 91630128
Forsikret i: Gjensidige

## 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:** Ny automatisk vifte mot fuktighet montert på bad. Gjort av Elvern AS.

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

**Eventuell kommentar:** Ingen kjennskap til det.

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

**Eventuell kommentar:** Ingen kjennskap til det.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fasade i regi av Oslo kommune. Ukjent hvem og når.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fasade i regi av Oslo kommune. Ukjent hvem og når.

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

Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elvern AS i 2025.

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Fagerborg installasjon i 2021.

**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?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Lekker vann fra toalett og noe soppskader rundt toalettet knyttet til det. Satt opp vifte på bad som skal forhindre soppskader.

**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)**

Ja

**Beskriv:** Januar 2024 kom det inn vann fra gateplan og ned til kjelleren. Dette har nå blitt urbredet ved at sameiet sørger for at det ikke ligger snø som smelter tett til bygget. Ikke opplevd det før eller senere da jeg har bodd på adressen i nøyaktig fem år fra mars 2020 til. d.d. Noe soppskader i kjelleren knyttet til.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** I kjeller etter vannet som kom inn januar 2024.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** I kjeller som følge av vann fra gateplan januar 2024.

**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:** Verdivurdering gjort av Christian A. Omre ved Rodeløkka Taks AS 13.02.25.

**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?** Verdivurdering gjort av Christian A. Omre ved Rodeløkka Taks AS 13.02.25.

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke pr. dags dato.

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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0085/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
**Schei, Karoline D Santa M**

Dato
**2025-02-18**

Identifikasjon

bankID Schei, Karoline D Santa M

SIGNICAT

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

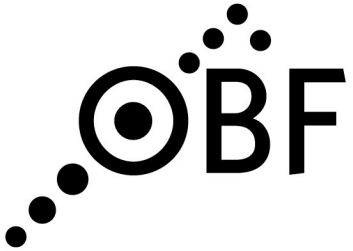
**Sameiet Ole Vigs Gate 12**

**årsmøte 2024**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Torsdag 04. juli 2024 kl. 17.00

Sted: Digitalt på Zoom






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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

---

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Ole Vigs Gate 12 4. juli 2024

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/89304954217

   Oppgi passord: 814248

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 893 0495 4217#
   Passord: 814248#

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

# ÅRSMELDING

# 2023



## Årsmøte i Sameiet Ole Vigs Gate 12

4. juli 2024 kl. 17.00

Digitalt på Zoom

### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Ole Vigs Gate 12

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

### 2. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

**2.1 Årsregnskapet for 2023**

**2.2 Disponering av årets resultat**

**2.3 Orientering om budsjett for 2024**

### 3. Valg av tillitsvalgte

**3.1 Valg av styreleder for  år**

**3.2 Valg av styremedlemmer for 1 år**

**3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

### 4. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 27.06.2024

Styret i Sameiet Ole Vigs Gate 12

Styreleder, Tom Kristiansen Bjøre
Styremedlem, Rikke Opsahl

# ÅRSREGNSKAP

# 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 317 629 | 212 765 | 214 375 | 282 975 |
| **Sum** | | **317 629** | **212 765** | **214 375** | **282 975** |
| | | | | | |
| Ekstraordinære inntekter | | 0 | 0 | 20 161 | 20 161 |
| **Sum andre inntekter** | | **0** | **0** | **20 161** | **20 161** |
| | | | | | |
| **Sum** | | **317 629** | **212 765** | **234 536** | **303 136** |
| | | | | | |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 39 662 | 36 598 | 34 675 | 35 675 |
| Vedlikehold | 3 | 8 151 | 6 897 | 10 000 | 80 000 |
| Eksterne tjenester | 4 | 65 755 | 33 748 | 0 | 0 |
| Forsikring | | 67 185 | 61 368 | 57 000 | 63 000 |
| Kommunale avgifter | | 56 639 | 48 613 | 54 200 | 52 000 |
| Brensel og strøm | | 19 596 | 16 607 | 12 000 | 15 000 |
| Andre driftsutgifter | 5 | 6 439 | 4 823 | 10 454 | 50 454 |
| Avskrivninger | 6, 11 | 0 | 5 772 | 0 | 0 |
| **Sum** | | **263 426** | **214 426** | **178 329** | **296 129** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **54 203** | **-1 661** | **56 207** | **7 007** |
| | | | | | |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 1 962 | 411 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 41 273 | 29 128 | 23 285 | 52 800 |
| Andre finansposter | 9 | 6 836 | 6 428 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-32 475** | **-22 289** | **-23 285** | **-52 800** |
| | | | | | |
| **Årsresultat** | **10** | **21 728** | **-23 950** | **32 922** | **-45 793** |
| | | | | | |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -24 520 | -27 833 | 0 | 0 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | 0 | 5 772 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **-2 792** | **-46 011** | **32 922** | **-45 793** |

## Årsregnskap 2023 - Balanse

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | 12 | 12 052 | 25 002 |
| Andre fordringer | | 1 393 | 1 311 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 47 583 | 38 430 |
| Innestående på særvilkår | | 9 954 | 9 719 |
| **Sum omløpsmidler** | | **70 982** | **74 462** |
| **SUM EIENDELER** | | **70 982** | **74 462** |



## Årsregnskap 2023 - Balanse

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | -573 780 | -549 830 |
| Årets resultat | 10 | 21 728 | -23 950 |
| **Sum egenkapital** | **13** | **-552 052** | **-573 780** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 14 | 616 512 | 641 031 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **616 512** | **641 031** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til forvaltningsklient | | -49 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 2 312 | 2 607 |
| Påløpne renter | | 2 924 | 2 467 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 335 | 2 137 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **6 522** | **7 211** |
| **Sum gjeld** | | **623 034** | **648 242** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **70 982** | **74 462** |

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Ole Vigs Gate 12

Sted:_____, dato:_____

Tom Kristiansen Bjøre
Styreleder

Rikke Opsahl
Styremedlem

771 Sameiet Ole Vigs Gate 12

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 257 244 | 212 765 | 214 375 | 282 975 |
| 3690 Andre inntekter | 60 385 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **317 629** | **212 765** | **214 375** | **282 975** |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 35 976 | 33 648 | 34 000 | 35 000 |
| Annen regnskapsførsel | 3 686 | 2 950 | 675 | 675 |
| **Sum** | **39 662** | **36 598** | **34 675** | **35 675** |

Sameiet har ikke revisor. Det er ikke utbetalt noe styrehonorar.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

## Note 3 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0 | 0 | 10 000 | 80 000 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 0 | 438 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 8 151 | 6 459 | 0 | 0 |
| **Sum** | **8 151** | **6 897** | **10 000** | **80 000** |



Noter 771 Sameiet Ole Vigs Gate 12

## Note 4 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 12 990 | 13 937 | 0 | 0 |
| 6360 Renhold | 12 277 | 10 975 | 0 | 0 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 0 | 390 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 40 488 | 8 447 | 0 | 0 |
| **Sum** | **65 755** | **33 748** | **0** | **0** |

## Note 5 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 736 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 2 184 | 0 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 0 | 182 | 454 | 454 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 333 | 2 153 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | 1 500 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 1 922 | 252 | 10 000 | 50 000 |
| **Sum** | **6 439** | **4 823** | **10 454** | **50 454** |

## Note 6 - Avskrivninger

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6011 Avskrivning tekniske anlegg | | 0 | 5 772 | 0 | 0 |
| **Sum** | **11** | **0** | **5 772** | **0** | **0** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 1 962 | 411 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 962** | **411** | **0** | **0** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 1213.70.93772 | 32 396 | 22 830 | 23 285 | 52 800 |
| 8143 Lånenr 1213.96.02844 | 8 877 | 6 298 | 0 | 0 |
| **Sum** | **41 273** | **29 128** | **23 285** | **52 800** |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Andre finansinntekter | 6 836 | 6 428 | 0 | 0 |
| **Sum** | **6 836** | **6 428** | **0** | **0** |

Noter 771 Sameiet Ole Vigs Gate 12 Orgnr: 880627252

## Note 10 - Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **67 251** | **113 262** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 0 | -23 950 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 0 | 5 772 |
| Avdrag langsiktig lån | -24 520 | -27 833 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-2 792** | **-46 011** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **64 460** | **67 251** |

## Note 11 - Anleggsmidler

| | |
|---|---|
| BRANNANLEGG | |
| Anskaffelseskostnad 1.4.2017 | 115 440 |
| Avskrevet til og med 1.1.2022 | 109 668 |
| Årets avskrivning | 5772 |
| Utgående balanse | 0 |

Anlegget avskrives lineært over 5 år

## Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 12 052 | 25 002 |
| **Sum** | **12 052** | **25 002** |

## Note 13 - Egenkapital

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



Noter 771 Sameiet Ole Vigs Gate 12

## Note 14 - Lån

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Rørfornying | Vedlikehold i Sameiet |
| **Lånenummer:** | **12139602844** | **12137093772** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 | 2018 |
| Rentesats: | 6.90 % | 6.90 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2039 | 01.06.2038 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 150 000 | 600 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 134 886 | 506 145 |
| Avdrag i perioden: | 4 822 | 19 697 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **130 063** | **486 448** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 101 643 | 371 133 |

## Lån

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137093772 | 1 | 90 786 | 90 786 |
| | 2 | 88 076 | 176 152 |
| | 1 | 58 265 | 58 265 |
| | 1 | 48 780 | 48 780 |
| | 2 | 42 005 | 84 010 |
| | 1 | 28 455 | 28 455 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139602844 | 1 | 24 274 | 24 274 |
| | 2 | 23 549 | 47 098 |
| | 1 | 15 579 | 15 579 |
| | 1 | 13 043 | 13 043 |
| | 2 | 11 231 | 22 462 |
| | 1 | 7 608 | 7 608 |

Noter 771 Sameiet Ole Vigs Gate 12 Orgnr: 880627252

# PROTOKOLL

# 2024



**PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET OLE VIGSGATE 12**

Møtet ble avholdt torsdag 4. juli 2024 kl. 17.00 på ZOOM

Til stede; Rikke Opsahl, Karoline Schei og Nils Pihlblad

**1. KONSTITUERING**

A Valg av møteleder – Rikke Opsahl ble valgt til møteleder

B Opptak av navnefortegnelse. Rikke Opsahl fra Monkside AS, Karoline Schei og Nils Pihlblad

C Valg av referent ble Rikke Opsahl. Protokollen underskrives av Rikke Opsahl og Karoline Schei.

D Innkallingen og dagsorden ble enstemmig godkjent.

**2. ÅRSREGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024**

A Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

B Årets overskudd føres mot sameiets egenkapital.

C Orientering om budsjett og status for 2024 ble gitt av Rikke Opsahl og godkjent. Status for brannsikringstiltak ble ikke gitt da styreformann Tom Bjøre ikke var tilstede. Det nye styret følger opp denne saken samt vannlekkasje i kjeller slik at mangler/feil blir rettet opp.

**3. VALG AV TILLITSVALGTE**

A Valg av styreleder for 1 år ble gjort og Karoline Schei ble enstemmig valgt.

B Valg av styremedlem for 1 år ble gjort og Rikke Opsahl ble enstemmig valgt.

C Valg av varamedlem for 1 år ble gjort og Nils Pihlblad ble enstemmig valgt

**4. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL**

Protokollen ble gjennomgått og godkjent.

Oslo, 04 juli 2024

Rikke Opsahl

Karoline Schei

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.02.25 Side 1 av 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Ole Vigs Gate 12 | | **Vår ref.:** | 771/5 | **Fødselsdato eier:** | 13.07.1989 |
| Ole Vigs gate 12 | | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0366 OSLO | | **Eiere:** | Karoline Schei | | |
| **Organisasjonsnr:** | 880 627 252 | **Seksjonsnr:** | 5 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 138**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 2 138 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 51 093 | Gjeld siste årsoppg.: | 51 093 |
| Klient ajourf. lån: | 604 326,01 | Klient gj. s. årsoppg.: | 591 695 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137093772, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 12.02.2025: 466 543
Andel av saldo: 40 286
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2038 )

Lånenummer: 12139602844, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 12.02.2025: 125 153
Andel av saldo: 10 807
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 31.03.2039 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Karoline Schei |
| Adresse: | Ole Vigs gate 12 |
| Postnr/-sted: | 0366 OSLO |
| E-post: | N/A |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 12.02.2025

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 51 093 | Andre inntekter: | 835 |
| Annen formue: | 3 745 | Utgifter: | 3 789 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 5 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 215/259 - seksjon:5 |
| Bygningstype: | Bygård |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 91630128 |

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.02.25 Side 2 av 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sameiet Ole Vigs Gate 12 | | **Vår ref.:** | 771/5 | **Fødselsdato eier:** | 13.07.1989 |
| Ole Vigs gate 12 | | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0366 OSLO | | **Eiere:** | Karoline Schei | | |
| **Organisasjonsnr:** | 880 627 252 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 0 |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

VAKTMESTER/RENHOLD
Bygård Vaktmesteren AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold.
Sameiet Ole Vigs gate 12 har avtale med renholdstjeneste med Bygård Vaktmesteren AS. Renholdet skjer ukentlig.
FORSIKRING;
Gjensidige 79623553
NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.
KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

Annen informasjon:

**Vedtekter**

**for**

**Sameiet Ole Vigs gate 12**
Endret på årsmøtet
den 27.05.2018

## § I SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er ivaretagelse av seksjonseiernes felles interesser ved drift av eiendommen.

## § 2 EIERFORHOLD

Den enkeltes seksjonseier er eier av en ideel andel av eiendommen, gnr 215, bnr. 259 i Oslo ~~Kommu~~ne, Ole Vigs gate 12~~. til hver sam~~eieandel er det knyttet e~~nerett~~ til bruk av seksjonene.

I sameiet inngår nedenstående seksjoner:

(Seksjonene er nummerert fra)

| Seksjon | Beskrivelse | Brøk |
|---|---|---|
| Nr. 1 | Næringsseksjon | 21/359 |
| Nr. 2 | , | 67/359 |
| Nr. 3 | Boligseksjon | 31/359 |
| Nr. 4 | " | 65/359 |
| Nr. 5 | „ | 31/359 |
| Nr, 6 | „ | 65/359 |
| Nr. 7 | " | 43/359 |
| Nr. 8 | " | 36/359 |

## § 3 BRUK AV SEKSJONER

Seksjon 3 til 8 skal brukes til beboelse. Annen bruk er ikke tillatt uten myndighetens godkjennelse.

Seksjon 1 og 2 skal brukes til næringsvirksomhet. Annen bruk er ikke tillatt.

Kun fysiske personer kan være eier av seksjon. I særlige tilfeller kan regen fravikes. Unntatt er seksjon 1 og 2 som også kan eies av aksjeselskaper.

## § 4 EIERRÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon med følgende begrensning:

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med disse vedtekter og de husordensregler som til enhver tid gjelder for sameiet, se §7.

Ved eventuell utleie er eier ansvarlig for at gjeldene husordensregler blir fulgt, og pliket å gjøre leietaker kjent med disse. Styret skal underrettes skriftlig om leieforhold.

## § 5 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte mimed minst 8 og høyst 20 dagers varsel. På forhånd skal sameierne varsles om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig.

Sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Behandle og eventuelt godkjenne regnskapet
3. Ansvarsfrihet for styret
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
5. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold
6. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen
7. Valg av leder og styremedlemmer
8. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse
9. Saker som styret ønsker å behandle eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden
10. Eventuelt fastsette eller endre vedtekter og husordensregler

Vedtak under punkt 5, 6 og 10 krever 2/3 av flertall av de avgitte stemmene.

Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen. For saker som nevnt i punkt 5, 6 og 10 skal hovedinnhold angis i møteinnkalelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte skal sendes skriftlig til styret innen 14 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Dette møtet kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Likevel ikke mindre enn 3 dager. Det

skal føres protokoll over sameiermøtets forhandlinger.

Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøte blant de som er tilstede. Protokollen er tilgjengelig for sameierne hos forretningsfører.

## § 6 STYRET

Sameiets styre skal bestå av 1 medlem fra næringsseksjonene og minimum 1 fra boligseksjonene.

Styret og lederen velges av sameiermøte blant sameierne. Styremedlem velges for 1 år ad gangen. Styremedlem kan gjenvelges.

Styremøte innkalles av styreleder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede.

Styret står for forvaltningen av sameierenes felles anliggender i samvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøte. Det påligger styret gjennom forretningsfører å foreta skikkelig og ordentlig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører.

Styret representerer sameiet utad i alle saker.

## § 7 HUSORDEN

For sameiet skal gjelde husordensregler som vedtas på sameiermøte.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealet skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til fellesarealene, må vedkommende selv erstatte eller utbedre uten opphold. Slik utbedring kan foretas for sameierens regning så fremt denne ikke foretar utbedringen til den tid som nevnt i forrige punktum.

## § 8 VEDLIKEHOLD

Den indre vedlikehold av den enkelte seksjonsenhet påhviler hver sameier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også viduer med glass, rammer og karmer, og entredør, samt vannlekkasjer innen leilighetens innervegger. Sameieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som han måtte ønske. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør — herunder oppsetting av private radio/TV antenner, markise m.v. — er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Medfører en sameiers bruk av seksjonen at driftsutgiftene for eiendommen stiger, skal vedkommende sameier refundere sameiet de økende utgifter. Vedtak om dette treffes på sameiermøte.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader som forringer eiendommens, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Det skal til være dugnad hver vår og høst. Alle har plikt til å delta. Tidspunktet fastsettes av styret innenfor siste halvdel av april og første halvdel av oktober. Den sameier som ikke deltar må betale en "bot" til sameiet på kroner 500,-. Sameiermøtet kan justere botens størrelse.

## § 9 FORSIKRING

For bygningen skal sameiet ha felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.

## § 10 FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Hver seksjon er ansvarlig for fellesutgifter til eienedommens drift i samme forhold som sameierbrøken, dog slik at sameiermøte kan beslutte av næringsseksjonene skal betale en høyere fellesutgift enn sameiebrøken tilsier hvis næringsvirksomheten medfører særlig høye fellesutgifter.

Som ikke uttømmende eksempler på fellesutgifter kan nevnes:

- Utvendig vedlikehold, og innvending vedlikehold av fellesarealene.
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Elektrisk strøm til felles lys og varme
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Forsikring, honorar til forretningsfører og vaktmester m.v.

I tvilstilfelle bestemmer sameiets styre (eventuelt sameiermøte) hva som skal regnes som felles utgifter Sameiet kan etter beslutning i sameiermøte etablere fond som kan benyttes til vedlikehold/påkostninger.

## § 11 BETALING AV FELLESUTGIFTER

Til dekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes av sameiermøte på grunnlag av de vedtatte budsjetter og tiltak etter forslag av styret og eventuelt forretningsfører. Styret kan også foreta regulering av fellesutgifter i tiden mellom ordinære sameiermøter, hvis styret anser dette nødvendig. Den enkelte sameiers andel skal betales forskuddsvis den 1. hver måned.

Ved forsinket betaling løpet forsinkelsesrenter med p.t. 12 % p.a. Renten reguleres i samsvar med lovens forsinkelsesrente i forretningsforhold.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser. Styret kan beslutte at ubetalte utgifter kan fordeles over fremtidige fellesutgifter for den enkelte seksjon.

## § 12 SIKKERHET M.V.

Som sikkerhet for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, forbeholder sameiet seg panterett for 20.000,- kroner tjuetusen 00/100 — i hver seksjon, og pante obligasjon med sikkerhet innenfor lånetakst skal tinglyses på den enkelte seksjon. Styret har fullmakt til å undertegne pantobligasjon på vegne av alle sameiere og sørge for tinglysing.

Ved mislighold overfor fellesforpliktelsene er styret berettiget til å gjøre gjeldene alle kreditorrettigheter etter bestemmelsen ovenfor i denne paragraf.

## § 13 MISLIGHOLD

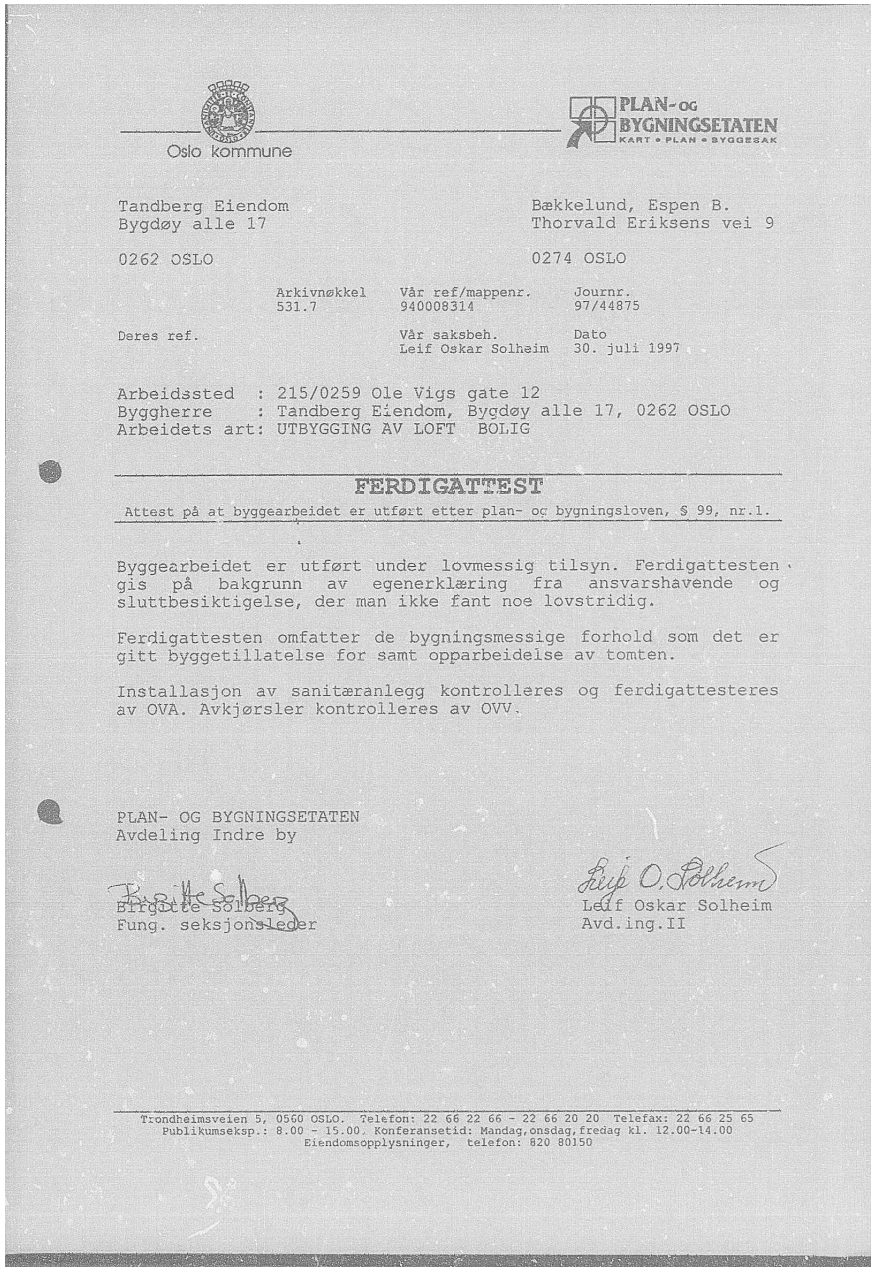
Hvis en sameier vesentlig misliholder sine plikter overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å flytte og å selge seksjonen etter reglene om fravikelse og pålegg om salg i eierseksjonsloven.

## § 14 UTFYLLENDE BESTEMMELSER

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

## § 15 TVISTER

Tvister om fortolkning av disse vedtekter og sameiebeslutningene skal løses med endelig og bindende virkning ved voldgift av en voldgiftsrett på 3 medlemmer.



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Tandberg Eiendom
Bygdøy alle 17

0262 OSLO

Bækkelund, Espen B.
Thorvald Eriksens vei 9

0274 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 940008314 | 97/44875 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Leif Oskar Solheim | 30. juli 1997 |

Arbeidssted : 215/0259 Ole Vigs gate 12
Byggherre : Tandberg Eiendom, Bygdøy alle 17, 0262 OSLO
Arbeidets art: UTBYGGING AV LOFT BOLIG

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

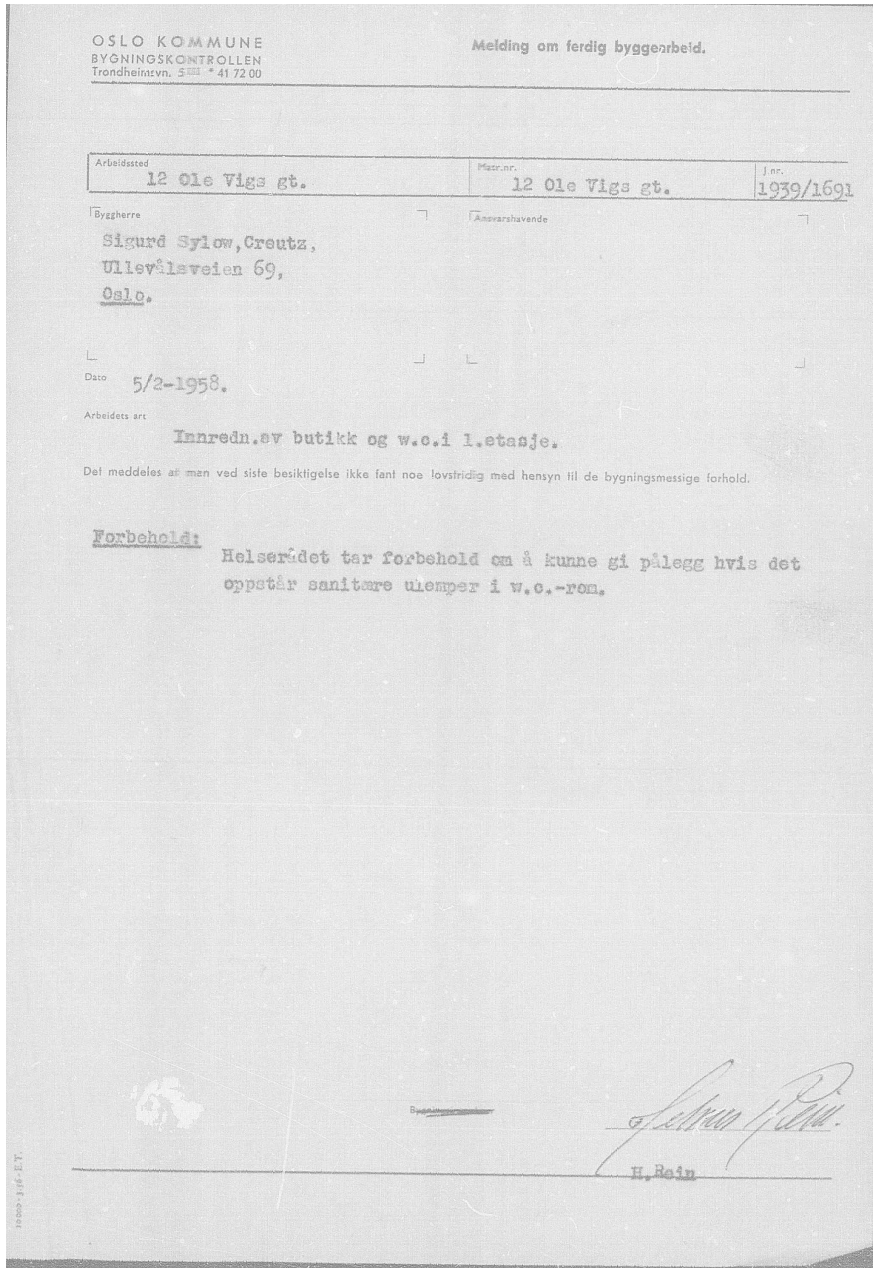
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Fung. seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 * 41 72 00

**Melding om ferdig byggearbeid.**

| Arbeidssted | Mstr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| 12 Ole Vigs gt. | 12 Ole Vigs gt. | 1939/1691 |

Byggherre

Sigurd Sylow, Creutz,
Ullevålsveien 69,
Oslo.

Ansvarshavende

Dato 5/2-1958.

Arbeidets art

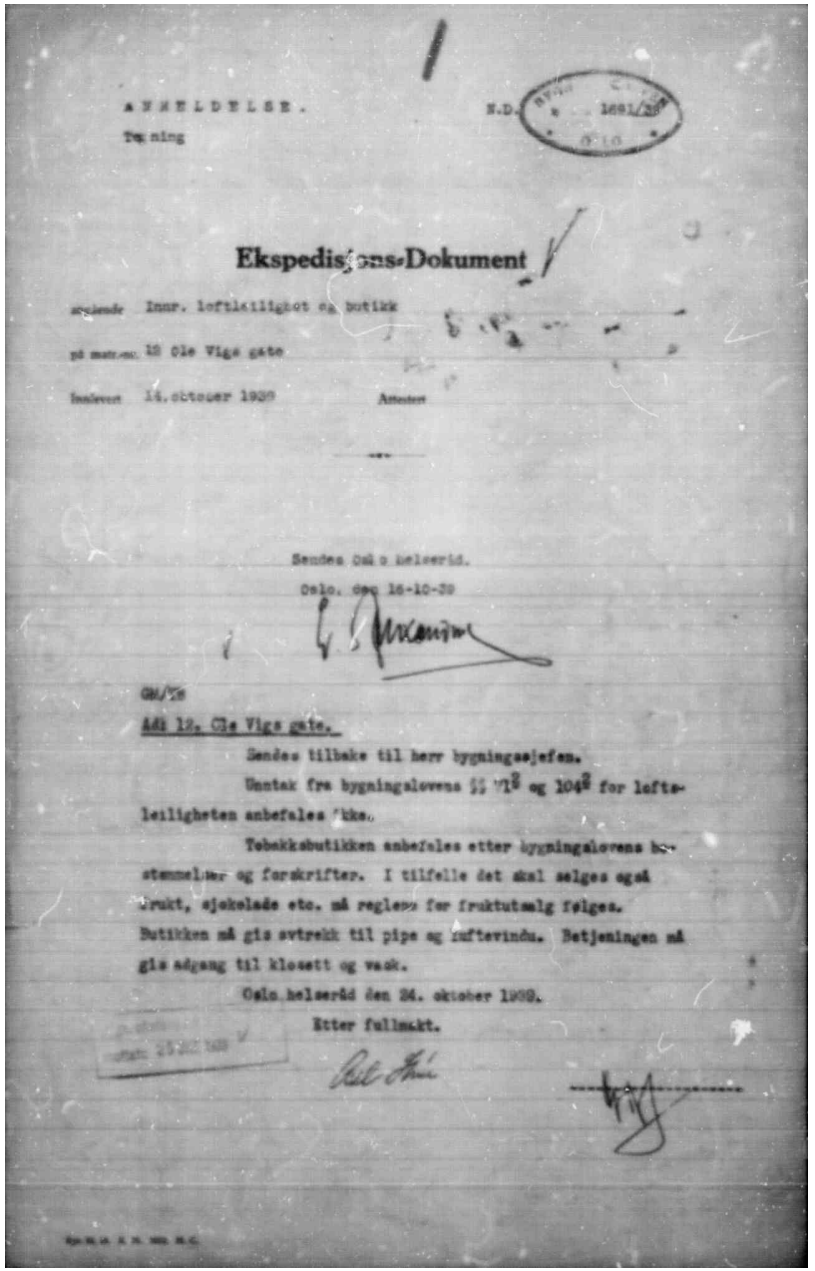
Innredn.av butikk og w.c.i 1.etasje.

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

Forbehold: Helserådet tar forbehold om å kunne gi pålegg hvis det oppstår sanitære ulemper i w.c.-rom.

Byggherre

H. Rein



ANMELDELSE.

Tegning

N.D. 1661/39

**Ekspedisjons-Dokument**

avsende Innr. leftleilighet og butikk

på matr.nr. 18 Ole Vigs gate

Innlevert 14. oktober 1939 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 16-10-39

Gbl/Te

Adr 18, Ole Vigs gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Unntak fra bygningslovens §§ 71[2] og 104[2] for leftleiligheten anbefales ikke.

Tobakksbutikken anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter. I tilfelle det skal selges også frukt, sjokolade etc. må reglene for fruktutsalg følges. Butikken må gis avtrekk til pipe og luftevindu. Betjeningen må gis adgang til klosett og vask.

Oslo helseråd den 24. oktober 1939.

Etter fullmakt.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 27.11.2017

Deres ref.: Tom A. Bråthen Vår ref.: 201703637-4 Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | OLE VIGS GATE 12 | Eiendom: | 215/259/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET OLE VIGS GATE 12 | Adresse: | Ole Vigs gate 12, 0366 OSLO |
| Søker: | BOLIGBRANN AS | Adresse: | Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest – Ole Vigs gate 12

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannvarslingsanlegg, mottatt 22. november 2017.**

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

## Klagefristen er tre uker

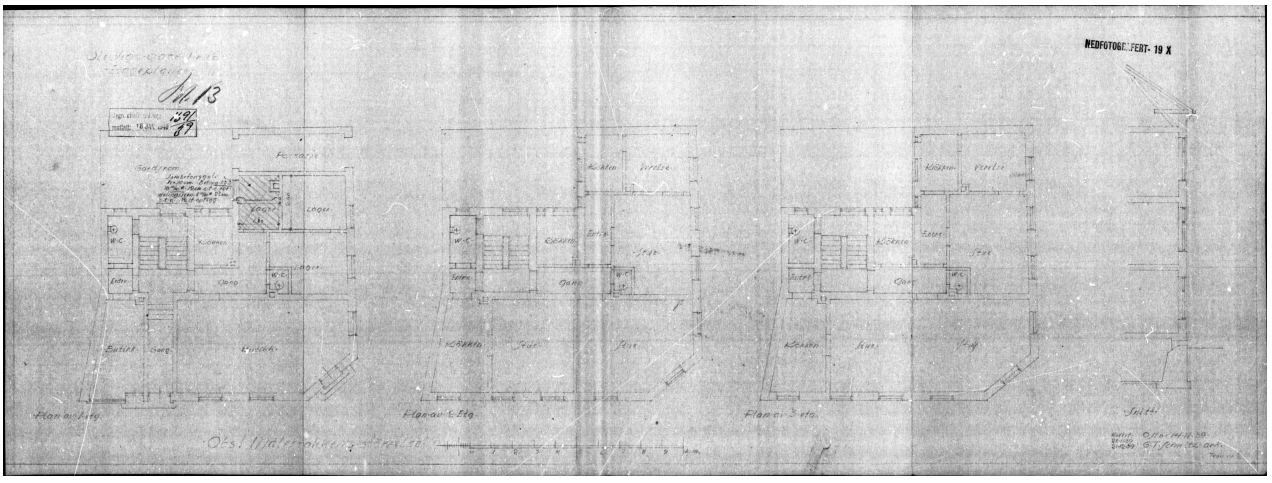
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

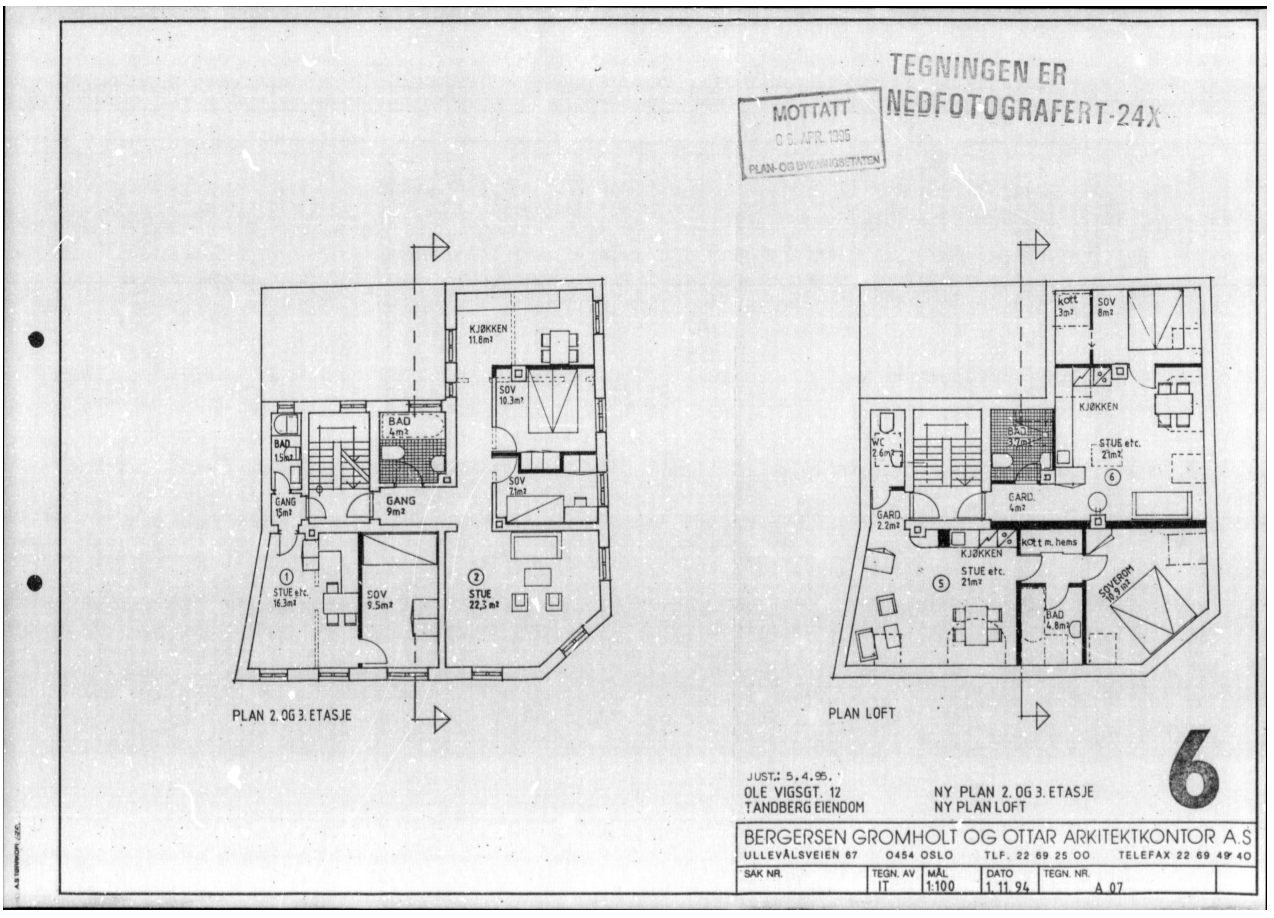
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

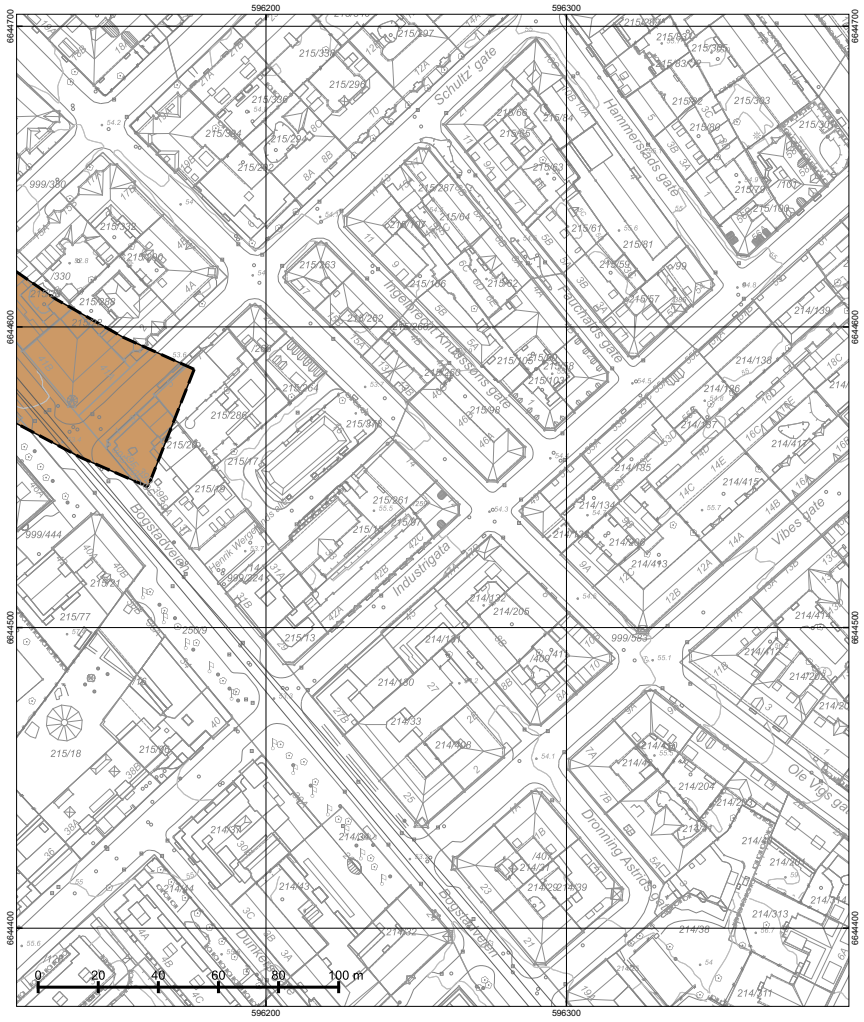
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2017 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OLE VIGS GATE 12, Ole Vigs gate 12, 0366 OSLO, nilsmartinegge@gmail.com


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Plan av 1 ety
Plan av 2 ety
Plan av 3 ety
Snitt


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
MOTTATT
0 5. APR. 1995
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KJØKKEN
11.8m²
SOV
10.3m²
BAD
4m²
BAD
1.5m²
SOV
7.1m²
GANG
15m²
GANG
9m²
1
STUE etc.
16.3m²
SOV
9.5m²
2
STUE
22.3 m²
PLAN 2. OG 3. ETASJE
kott
3m²
SOV
8m²
KJØKKEN
WC
2.6m²
BAD
3m²
STUE etc.
21m²
6
GARD.
4m²
GARD.
2.2m²
KJØKKEN
kott m. hems
5
STUE etc.
21m²
SOVEROM
10.3 m²
BAD
4.8m²
PLAN LOFT
JUST.: 5.4.95.
OLE VIGSGT. 12
TANDBERG EIENDOM
NY PLAN 2. OG 3. ETASJE
NY PLAN LOFT
6
BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR ARKITEKTKONTOR A.S
ULLEVÅLSVEIEN 67 0454 OSLO TLF. 22 69 25 00 TELEFAX 22 69 49 40
SAK NR.
TEGN. AV
IT
MÅL
1:100
DATO
1. 11. 94
TEGN. NR.
A 07




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

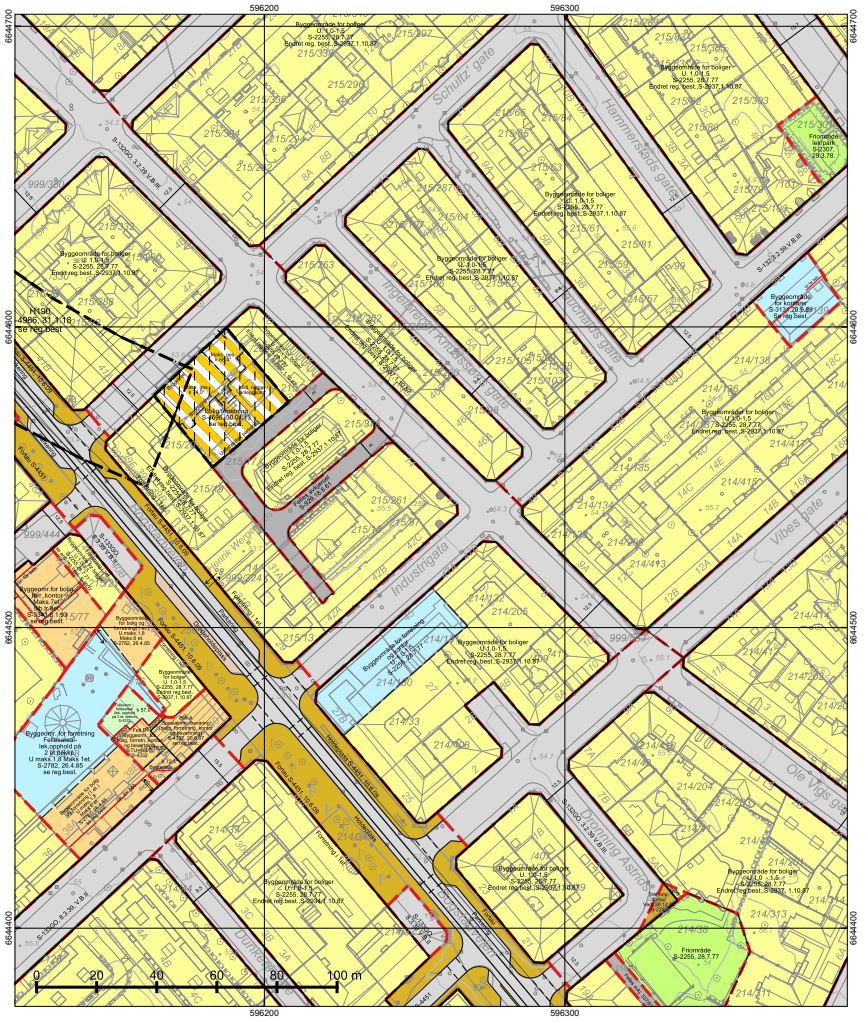
**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 138415/ 86505509
Deres ref.: 41245/ MARN@MSNOP
Adresse: OLE VIGS GATE 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/259

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 138415/ 86505509
Deres ref.: 41245/ MARN@MSNOP
Adresse: OLE VIGS GATE 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/259

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

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

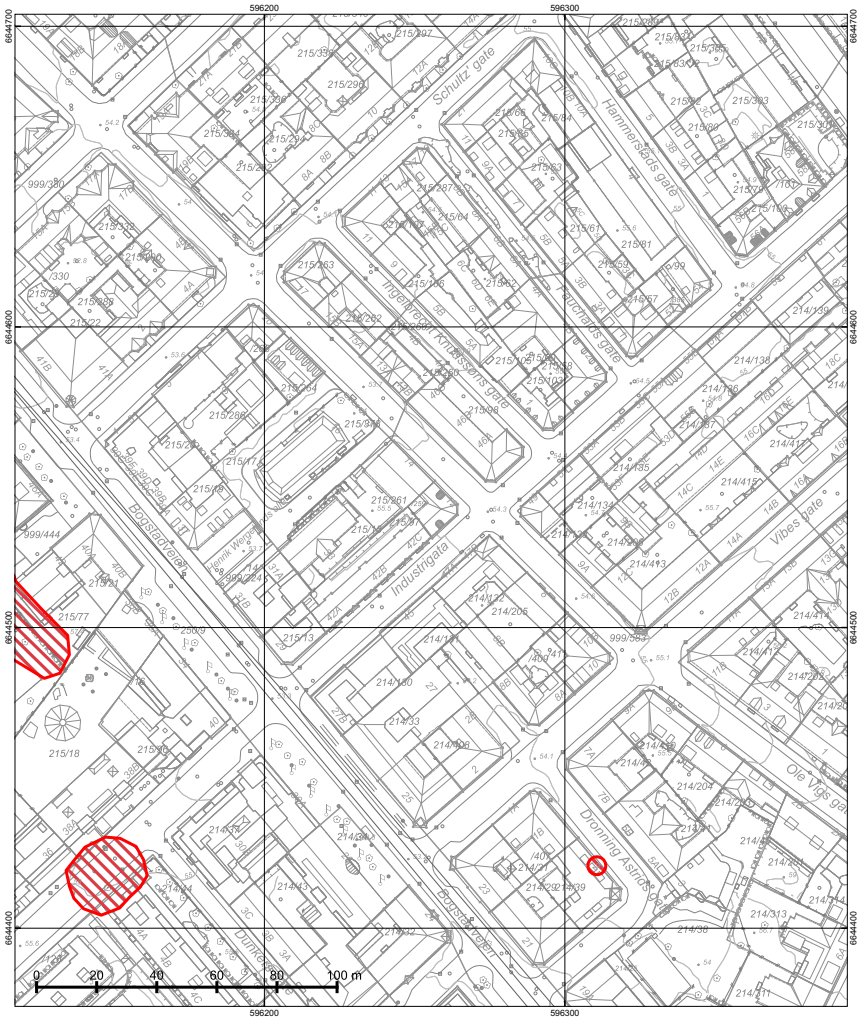
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

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

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

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

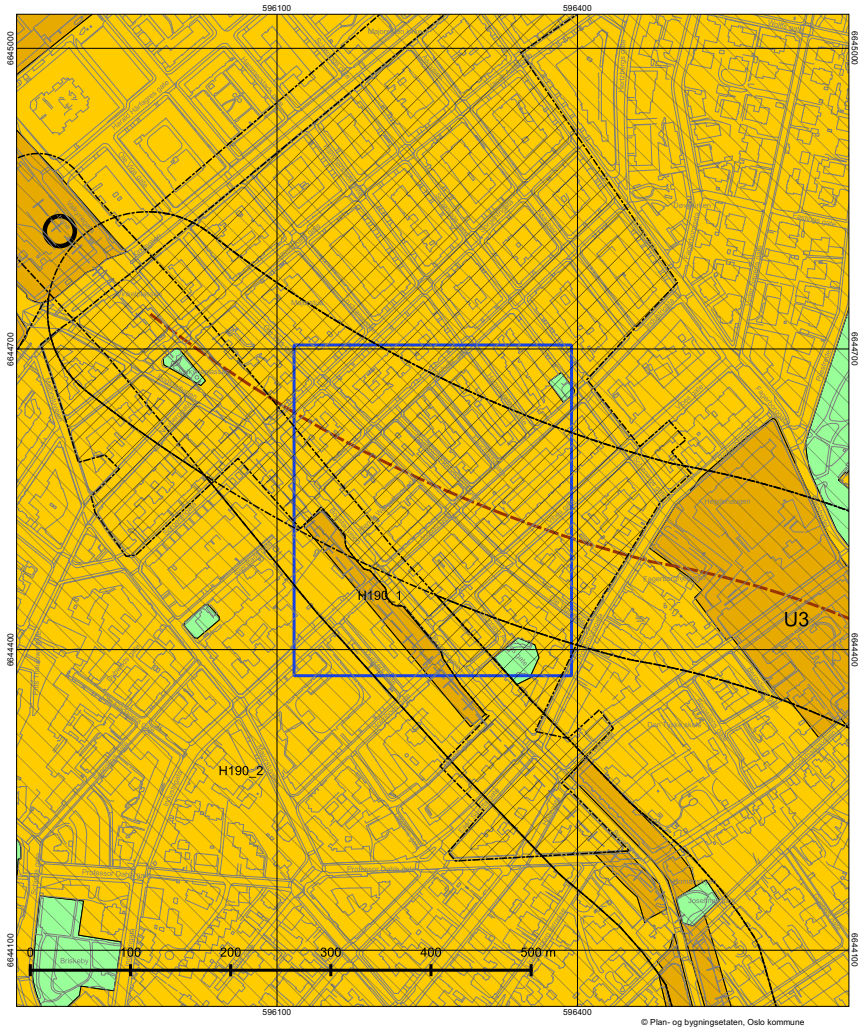
Dato: 12.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 138415/ 86505509
Deres ref.: 41245/ MARN@MSNOP
Adresse: OLE VIGS GATE 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/259

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138415/86505509
Deres ref.: 41245/ MARN@MSNOP

**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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

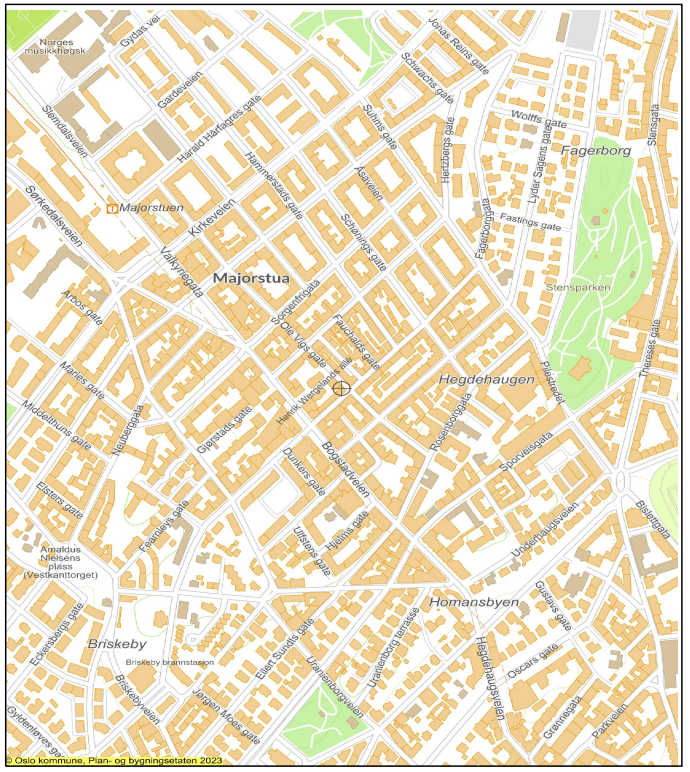
**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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

# Oversiktskart

Adr.: Ole Vigs gate 12 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 215 / 259 **Skolekrets (2020/2021):** Majorstua




Dato: 12.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mathias Solheim Ørnes
OLE VIGS GATE 12

Dato: 12.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505509
8305721

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 259

Vi viser til bestilling av 20250212 for OLE VIGS GATE 12.

**GNR. 215 BNR. 259**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.1867.

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

**165 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

**Plan- og bygningsetaten**

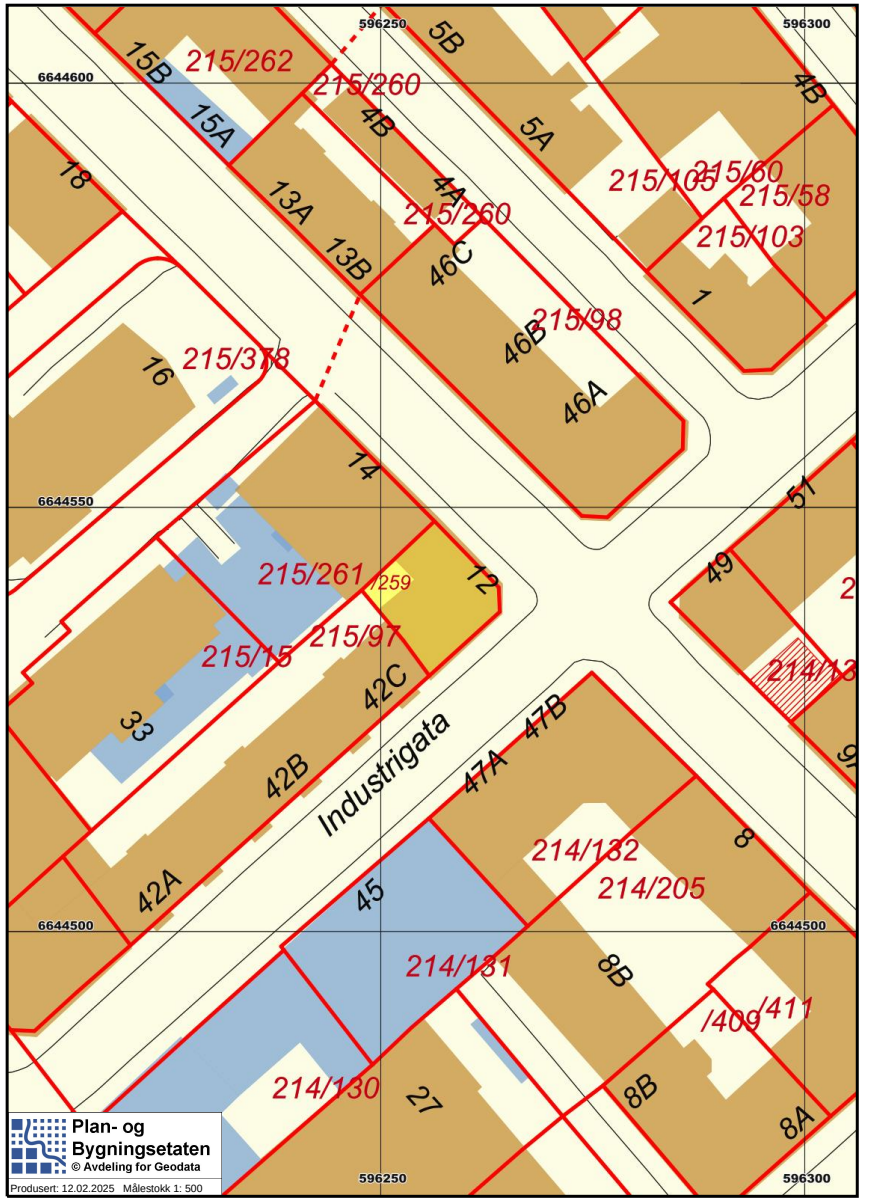
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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






Ole Vigs gate 12 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.02.2025

Oslo

# S-2255

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

Vennligst merk: 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.***

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen**

**23332800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 8-0085/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Ole Vigs gate 12 0366 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 215, bnr 259, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no