

Ole Vigs gate 8



Velkommen til

Ole Vigs gate 8



Salgsoppgaven produsert 8. april 2026

Majorstuen

Meget attraktiv 3r m/balkong og peis - Nyoppusset bad 2025 - Fyring inkl. I IN-ordning - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	6 990 000,-
Fellesgjeld	388 142,-
Omkostninger	185 830,-
Totalpris	7 563 972,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 373,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

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

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget attraktiv 3r m/etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten er gjennomgående og vender mot rolig gate og bakgård, m/god planløsning og rikelig m/naturlig lys. Stue m/peis og utgang til hyggelig balkong. Separat kjøkken m/gode arbeidsflater og to romslige soverom m/gode møbleringsmuligheter. Det antas mulig å flytte kjøkkenet for ytterligere tilpasning av planløsningen, se. alt. plantegning.

Bad og rørføringer ble fornyet i regi av sameiet i 2025. Leiligheten har en ellers velfungerende standard, men med behov for bl. a. oppussing av kjøkken og noen overflater.

Her bor man rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er gangavstand til Bogstadveien, Frognerparken og resten av Oslo vest.

Høydepunkter:

- Balkong og peis
- God planløsning
- Nyoppusset bad 2025
- Fyring inkl.+IN-ordning

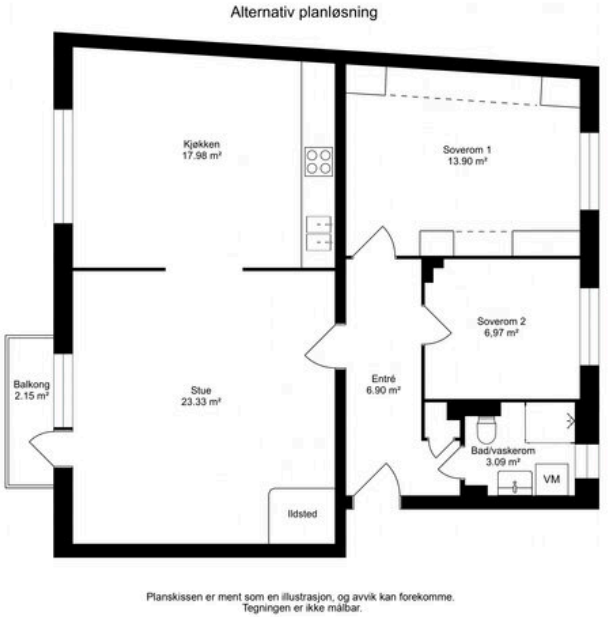
Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.





Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet












































P
09-20
(09-20)
Mot avgift
unntatt med
beboerkort
Sone A
Takstsone 2300
P


P
RAN

Informasjon

Ole Vigs gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0515/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214, bnr 205, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Fagerborg Sokn

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
388 142,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 378 142,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
184 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
185 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
198 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 563 972,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 576 972,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue.

Total BRA: 75 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal boder er ikke oppgitt
Boder er ikke inspisert eller oppmålt på grunn av pågående bygningsarbeider og manglende tilgjengelighet opplysningene baserer seg på opplysninger fra tidligere takst (1988) og opplysninger fra eier.

Innhold

3. etasje: Entré, bad, kjøkken, 2 soverom og stue. Leiligheten disponerer også to boder.

Standard

Stue: Originalt tregulv, slipte og lakkerte overflater. Malte vegger og himling. Åpen peis i stue. Utgang til balkong. Noe skjevheter og normal slitasje i gulv.

Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/frys. Avtrekksvifte med kullfilter. Slitte fronter og behov for oppgraderinger.

Soverom 1: Originalt tregulv, malte vegger og himling. Normal slitasje.

Soverom 2: Originalt tregulv, malte vegger og himling. Normal slitasje.

Bad: Flislagt bad fra 2025 i regi av sameiet. Gulvvarme. Utstyrt med servant med innredning, veggmontert WC og dusjløsning. Naturlig ventilasjon.

Entré: Tregulv og malte overflater på vegger og himling.

Øvrig: Boligen har vannbåren varme via radiatorer og naturlig ventilasjon. Nytt røropplegg for vann og avløp i 2025. Generelt eldre overflater med behov for oppgradering flere steder.

Romhøyde er målt til ca. 2,65 meter i stue. og ca. 2,67 meter i soverom.

Parkering

Det mer mulig å leie parkeringsplass i sameiet.
Parkeringsplass tildeles for ett år av gangen. Søknad må sendes styret innen 1. august hvert år. Plass tildeles fra 1. september samme år.

Parkeringsplasser vil bli tildelt etter følgende to prinsipper:
Beboere som eier leilighet, har fortrinnsrett på parkeringsplassene
Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet som beboer

Årsavgift for parkeringsplass fastsettes av Styret hvert år. Beboere informeres om eventuelt justert årsavgift på årsmøte.

Tildelt parkeringsplass kan ikke fremleies uten godkjenning av Styret.

Øvrig:
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Modernisering og påkostninger

2025: Baderom og rørføringer til/ fra leiligheten er fornyet i hele gården i 6/ 2025, alle arbeider i regi av sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er administrert av Sameiet Ole Vigs gate 8, og informasjon kan innhentes derfra.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Se punkt 1.

Bygningssakkyndig

Marcus Pran

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom underbalkonger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygård i betongkonstruksjon med pussede overflater på fasade og vinduer og terrassedør i treverk.

UTVENDIG:
Bygård i betongkonstruksjon med pussede overflater på fasade og vinduer og terrassedør i treverk.

INNVENDIG:
Tregulv i eik, og malte glatte vegger og tak.

VÅTROM:
Nytt flislagt våtrom fra 2025

KJØKKEN:
Eldre kjøkken med glatte fronter i tre

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Nytt røranløegg i hele gården med ny tilførsel til leiligheten for vann og avløp.

TOMTEFORHOLD:
Pent opparbeidet bakgård med sittegrupper og beplanting.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 373,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer fyring, tv/bredbånd, forretningsførsel,

kommunale avgifter, betjening av felles lån samt øvrig drift av sameiet.

Herunder:
A konto fyring: 1.400,-
TV og internett: 598,-
Renter og avdrag på IN lån: 2.906,-
Fellesutgifter: 3.469,-
Totale fellesutgifter: 8.373,-

Sameiet tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir seksjonseierne mulighet til å betale ned sin andel av sameiets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader. Ved bruk av IN-ordning vil felleskostnadene gå ned til 5.467,-

Formuesverdi

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ole Vigs gate 8, orgnr. 994786911

Om sameiet

Sameiet Ole Vigs gate 8 er et boligsameie bestående av 16 seksjoner. Sameiet består av eiendommen Ole Vigs gate 8 A/B, som har gnr. 214 og bnr. 205 i Oslo kommune.

Arbeid gjort i Sameiet siste årene:
2018 – byttet fra oljefyr til fjernvarme
2018 – rehabilitering av deler av bunnledning
2019 – innstallert branndører til boder i kjeller
2022 – spyling av avløpsrør
2022 – nedvask av avfallsrom
2022 – bytte til smekklås på dører inn til kjellerbodene i begge oppganger
2022 – hagegruppen har beskjært trær og ryddet i bakgården
2022 – dugnad: Dugnad ble gjennomført i mai med beskjæring av trær og busker, vindusvask i oppganger, vask av vegger i oppgangene, kosting av loft og kjellerganger og kosting av parkeringsområde ved oppgang.
2025 – rehabilitering av vannrør og bad

Styret opplyser følgende 08.04.2026 om vedlikehold og oppgraderinger som kan vurderes:
- Rehabilitering av balkonger/fasade

- Enkel oppgradering av bakgården (se utfyllende under)
- Etablere EL-billadere (se utfyllende under)
- Vedlikehold av radiatoranlegg, samt radiatormålere
- Rehabilitering eller utskifting av dører og vinduer mot bakgård
- Oppmerking av parkeringsplasser og tydeligere skilting av privat parkeringsområde
- Tetting av sprekker i asfalt på parkeringsplass og fortau utenfor B-oppgang

Oppgradering av bakgård – forslag fra styret:
Uteområdene til sameiet har stort forbedringspotensial. Styret foreslår derfor tiltak om enkel oppgradering av bakgård for å oppnå et hyggeligere utsyn fra leilighetene.
Forslaget går ut på å fylle bakgården med pukk gjennom dugnadsarbeid. Materialkostnader er anslått til 50 000 – 55 000 kr og finansieres gjennom ekstra innbetaling. (Ikke vedtatt enda)

Bytte av leverandør for TV/internett – forslag fra styret:
Bindingstiden for sameiets avtale med Telia fornyes 30.07.26. Styret foreslår oppsigelse av avtale for overgang til ny leverandør med lavere pris og mer fleksibilitet. Dagens avtale med Telia: 30 Mbps internett + TV = 598 kr/mnd. Tilbud avtale med Global Connect: 1000 Mbps internett = 329 kr/mnd. Valgfrie tillegg: TV og/eller strømmepakke fra Allente, RiksTV eller Strim. Ingen kostander for etablering eller brebåndsutstyr. (Ikke vedtatt enda, men vil være en del av felleskostnadene).

Etablering av EL-billadere – orienteringssak fra styret:
Tidligere styre har gjennomført kartleggingsprosjekt for etablering av El-billadere uten at prosjektet ble gjennomført. Styret planlegger å gjenoppta arbeidet i 2026. Prosjektet er planlagt finansiert gjennom støtte fra Oslo Kommune, økt parkeringsleie og ladepåslag.

Forretningsfører

SK EIENDOM AS

Styregodkjennelse

Vi gjør oppmerksom på at sameiets vedtekter sier at det er forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Overdragelser skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Det er forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 388 142,-pr. 31.12.2025

Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 388.142. Dette beløpet inneholder også sameiets kortsiktige gjeld iflg. regnskapet. Andel av sameiets IN lån pr. 31.12.2025 var kr. 365.014.

Sameiet tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir seksjonseierne mulighet til å betale ned sin andel av sameiets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader

ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 17 618,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets budsjett viser et underskudd på kr. 131 747,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år er ikke fremstilt enda.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Beboere med husdyr, må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere, både når det gjelder støy og avfall. Lufting skal ikke skje i gårdsrom eller på barns lekeplasser. Eier skal gjøre rent etter husdyrhold.

Sameiets forsikring

If
Polisenr. SP446862

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 760 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ole Vigs gate 8 har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Bygårdene i området er i klassisk stil fra slutten av 1800- tallet og begynnelsen av 1900-tallet, med flotte for-/bakhager, trær og beplantning. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et yrende restaurant- og kaféliv, samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Det er gangavstand både til Stensparken, Marienlystparken og Frognerparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse.

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra, Meny eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs ved Colosseum. I nærheten ligger også spesialforretningen Fromagerie - en rendyrket ostebutikk. Noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien ligger en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. På Valkyrie Plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked som tilbyr oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker. Her ligger også nye og superkule Valkyrien senter med food court, eksklusive klesforretninger og Vinmonopol for å nevne noe.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 17.07.2025.

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935. 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
Ole Vigs gate 8B - ny rørføring av vann og avløp til ny plassering av kjøkken - H0101
Saksnummer: 202602635

Vibes gate 10 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202512810

Industrigata 47A - rehabilitering av våtrom med nye sluk og rør gjennom etasjeskiller til kjøkken og bad
Saksnummer: 202601297

Industrigata 47A - mulig ulovlig endring av fasade
Saksnummer: 202511400

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/205/10:

08.08.1891 - Dokumentnr: 954135 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1935 - Dokumentnr: 990751 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:205
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2026 - Dokumentnr: 378100 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.04.1984 - Dokumentnr: 518013 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/1450
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 781,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr (kan variere) ca. kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører (kan variere) ca. kr. 5 760,-
Utlegg foto (fakturerer direkte) ca. kr. 6 900,-

Samlet skal selger betale kr. 154 856,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. april 2026

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Ole Vigs gate 8

Ole Vigs gate 8

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 216 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	11 min 0.9 km

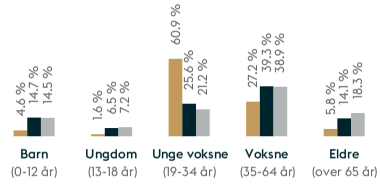
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

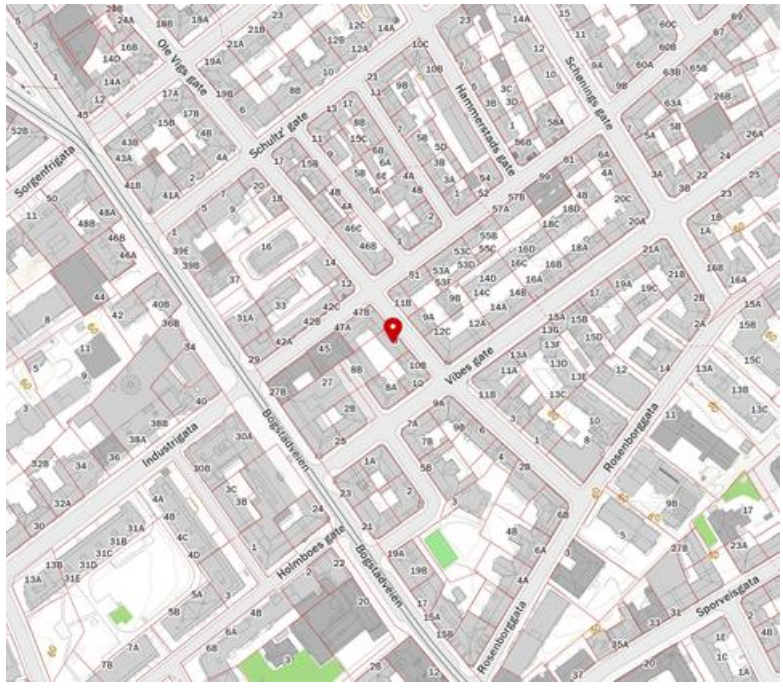
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 205, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22358-1027 **Referansenummer:** CG8439

Foretak: Prans Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Marcus Pran

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Prans Takst og Eiendom AS

Rapportansvarlig

Marcus Pran
Uavhengig Takstingeniør
marcus@pran.no
990 40 574

BVN BYGGEBRANSJENS VARSLINGSNORM

SENTRALT GODKJENT

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen leilighet med praktisk planløsning og nytt bad.

Det er slipte originale tregulgulv, med noe varierende skjevheter, glipper, sår, bruksmerker, avhengig av hvor det vurderes.
Malte vegg- og himlingsflater med underlag av strie og tapet. det er registrert elde og slitasje og noen flater med mangelfullt utført malerarbeid.

Romhøyde er målt til ca. 2,65 meter i stue. og ca. 2,67 meter i soverom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Bygård i betongkonstruksjon med pussede overflater på fasade og vinduer og terrassedør i treverk

INNVENDIG Gå til side

Tregulv i eik, og malte glatte vegger og tak

VÅTROM Gå til side

Nytt flislagt våtrom fra 2025

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkken med glatte fronter i tre

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nytt røranløegg i hele gården med ny tilførsel til leiligheten for vann og avløp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

BPent opparbeidet bakgård med sittegrupper og beplanting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

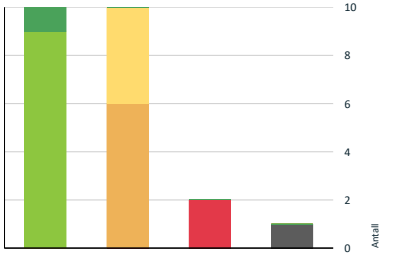
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

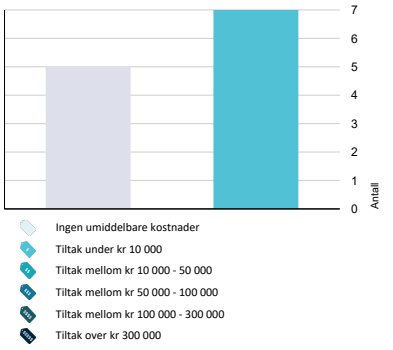
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Baderom	Baderom og rørføringer til/ fra leiligheten er fornyet i hele gården i 6/ 2025, alle arbeider i regi av sameiet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer, med dobble Isolérglass i treramme datert 12/2003.
Stikkprøver på utvalg av vinduer som åpner og lukker seg fint.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Nyere inngangsdør med hengsler og beslag i krom, Klassefisering: Brann B-30 / lyd 35 dB



Inngangsdør typemerker



Inngangsdør

TG 1 Dører - 2

Balkongdør med tett felt nede og glass i øvre del med størrelse/ høyde som harmonerer med vinduene.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkongdør terskel

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverkshøyde målt til ca. XXXcm
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Krav til høyder på rekkverk er et sikkerhetskrav for å forhindre fallulykker. Høydekrav har blitt strengere med årene.
Som et sikkerhettstiltak anbefales det å øke rekkverkshøyde og minimum fjerne påforet gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

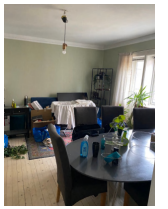
INNVENDIG

TG 1 Overflater

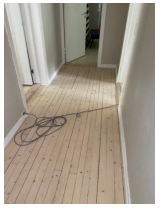
Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Tilstandsrapport



Stue



Entre

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong. 3 etg.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser.

Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er stue og kjøkken kontrollert.

På stuen ble det målt 22mm avvik på 2m fra terskel ved entre, og 1,6mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 7mm 2m fra terskel og 2mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 22mm avvik i stue.
Originale/eldre gulv-, vegg- og himlingsflater gis forøvrig TG2 pga. generell elde og slitasje.
Det er varierende skjevheter, glipper, sår, bruksmerker o.l. avhengig av hvor det vurderes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulv målt ved terskel



Gulv målt 2m. inn i rommet

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ut i fra NGU´s kart over aktsomhetsområder for Radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.



Radonkart for området

TG 3 Pipe og ildsted

Murt åpen peis i hjørnetav stuen, pipeløpet har to synlige sider mot stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert forskriftsmessig ildfast materiale foran peis/ildsted.
Det er registrert pusset mur på gulvet (side mot vindu)på en side, den andre siden har en liten pusset gulv del på ca 12 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



pipe og peis i stue

TG 2 Innvendige dører

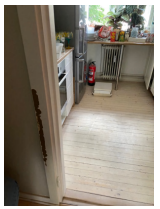
Malte glette dører med en del bruksslitasje med avskalling av maling på dørblader, lister og noen løse dørhåndtak.
Det er ikke fagmessig monterte dørhengsler på dør inn til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Sparkling, pussing og maling av dørblader.
Reparasjon av hengsler, låskasser og døhåndtak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



list ved dør



Dør låskasse

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Nytt baderom i 2015 med nye vann og avløpsrør i hele gården

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Bilde av baderom

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Nye fliser

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

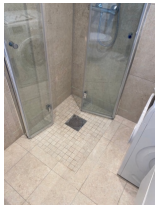
Fall kontrollert

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Tilstandsrapport



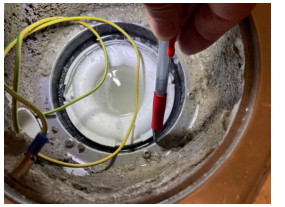
Gulv bad

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er totalrenovert i regis av sameiet med nye tilførsel og avløpsrør.
Det foreligger full dokumentasjon og ferdigattest på arbeidene.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Sluk med membran

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

VikingBad vask og servant skap, hvit
VikingBad speilskap hvit
VikingBad dusjdør
VikingBad dusj og servant armaturer
VikingBad WC

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. med tilluft
fra luftespalten i dør og spalteventil i vindu.

Naturlig ventilasjon gis tilstandsgrad 2 fordi det ikke oppfyller dages strenge krav til ventilasjon, til tross for at dette var normal byggeskikk fra tiden dette bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekk gjennom ventil er testet med røykpen og det er registrert at avtrekket har lav funksjonsgrad.
Funksjonsgraden på naturlig ventilasjon kan variere gjennom året avhengig av klima og temperatur.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det er vanskelig å gjøre noe med ventilasjonsanlegget da det mest sannsynlig er felles naturlig termisk oppdrifts basert ventilasjon og da krever det at man feks etablerer et felles mekanisk avtrekk fra taket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekksventil i taket

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er helt nytt og ferdigstilt juni 2025
Hulltaking er ikke utført fordi tilliggende kontstruksjoner er av betong/mur.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate med (nedfelt) vask i metall.
Det er slipt og lakket originalt tregulv og malte flater på vegger og i taket
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert komfyr fra AEG.
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin fra Beko.
Frittstående kjøle/fryseskap.
Avtrekksvifte fra Røroshetta med avtrekk med kullfilter
Vannstoppesystem i kjøkken benkeskap
Mellom benken og overskapene er det slette malte flater på vegger.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er avskalling og slitte flater på flere kjøkkenfronter

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skap fronter med skader anbefales skiftet med nye.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skapfront med slitasje

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
Ventilator med kullfilter, kun omluft og naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Nytt røropplegg med nye rør for tilførsel og avløp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er registrert manglende tettemuffer på rør-i-rør ledninger på kjøkken.
Det er registrert eksponert treverk i våtsonen, treverket er synlig i rørfordelingsskap på baderom.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Treverk i våtsonen må utbedres/ fjernes for at tiltaket skal få tilstandgrad 1 eller 0

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Tilstandsrapport



Eksponert treverk i rørfordelingsskap



Manglende skjøtemuffer i kjøkkenbenk

TG 1 **Avløpsrør**

Røropplegget i gården er skiftet fra kjeller og helt frem til alle installasjoner på kjøkken og bad

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Rør under kjøkkenskap



Rørfordelingsskap baderom

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med spalte ventiler i vinduer.
Natulig ventilasjon basert på oppdrift.
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. med tilluft fra ventiler/ spalteventil i vindu.

Avtrekk gjennom ventil er testet med røykpen og det er registrert at avtrekket har lav funksjonsgrad.
Funksjonsgraden på naturlig ventilasjon kan variere gjennom året avhengig av klima og temperatur.

Naturlig ventilasjon gis tilstandsgrad 2 fordi det ikke oppfyller dages strenge krav til ventilasjon, til tross for at dette var normal byggeskikk fra tiden dette bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

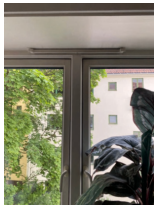


Ventiler i vegg

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Tilstandsrapport



Spalteventiler i vindu



Vannbåren varme med radiatorer

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i underskap på kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig merking på varmtvannstanken som gjør det mulig å fastslå alder, alder er derfor satt til mer enn 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forholdet må undersakes nærmere for å fastslå faktisk alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank i kjøkkenskap

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er trolig fra byggeår og tilstandsgraden er satt ut i fra det.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er nytt anlegg til baderom i forbindelse med etableringen av nytt bad i 2025.

Det er ikke mulig å fastslå om det er utført arbeid på det resterende elektriske anlegget i regi av tidligere eiere. Og det kan derfor være arbeider som mangler samsvarserklæring eller ikke er fagmessig utført, som ikke kan avdekkes ved en visuell kontroll.

- Dørcalling.
- Lekkasjestopper (Aquastop) i underskap på kjøkken ved varmtvannsbereder.
- Sprinkleranlegg: Nei
- nnbruddsalarm: Nei
- Komfyrvakt: Nei

Det opplyses om at bygningssakskyndig er ikke EL-fagmann, vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1936 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeidet i forbindelse med oppgradering / nytt bad er utført av autorisert installatør.

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elektroarbeider i forbindelse med nytt bad er utført av autorisert foretak.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Eier opplyser om at de ikke er kjent med at det er foretatt el-kontroll.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ref. opplysninger fra eier / leietaker

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget burde oppgraderes eller kontrolleres nærmere ved en en utvidet el-kontroll.
Kostnads estimatet er begrenset til utgifter i forbindelse med el. kontroll. og ikke arbeider på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Brannslukningsapparat var ikke synlig under befaring

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

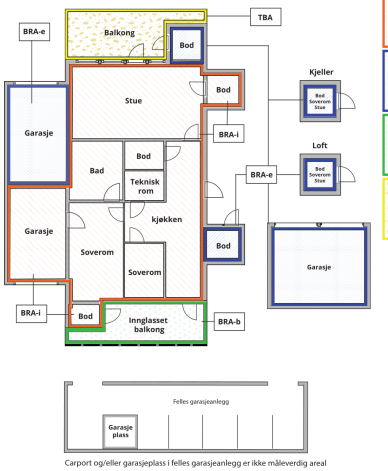
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannselleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	75			75	2
SUM	**75**				**2**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod, bod 2	

Kommentar

- Areal boder er ikke oppgitt
Boder er ikke inspisert eller oppmålt på grunn av pågående bygningsarbeider og manglende tilgjengelighet opplysningene baserer seg på opplysninger fra tidligere takst (1988) og opplysninger fra eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt baderom med nytt røranlegg, felles vannrør og avløpsrør 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er (når det er oppmålt) oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Marcus Pran	Takstingeniør
30.5.2025	Marcus Pran	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	205		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ole Vigs gate 8

Hjemmelshaver
Fagerborg Sokn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende 3 roms leilighet i rolig sidegate på Majorstuen, med kort vei til Bogstadveien / Hegdehaugsveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt med stor fin opparbeidet bakgård

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
620 000	1988	Kilde: Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Matrikkel og grunnbok	02.07.2025	Eiendomsverdi	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.07.2025	Plantegninger / lovlighet	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest våtrom, nytt røropplegg	17.07.2025	Byggesak / tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2025	
2	26.07.2025	
3	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 205
0301 OSLO

Prans Takst og Eiendom AS
Grimstadgata 30J
0464 OSLO

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn.
Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann.
Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst.
Dokumentasjon på evt. byggearbeider/rør- og elektroarbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Navn: Karoline Lillebøe Kling Frostad
Firma: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik MajorstuenOslo,

29.01.2026

Salg av seksjon 10 i Sameiet Ole Vigs gate 8 – Fagerborg Sokn (8-0515/25)

Vi viser til bestilling av den 28/1 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære og ekstraordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter
- Husordensregler
- Nedbetalingsplan for sameiets lån
- Nabovarsel fra Vibes gt 2

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.469 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.400 pr mnd. som akonto for fyring. Dette avregnes årlig mot faktisk forbruk. Videre betales p.t. kr.598 for kollektiv avtale med Telia (TV og internett). I tillegg betales p.t. kr. 2.906 som renter og avdrag på IN lån tatt opp i forbindelse med rør-/baderoms rehabiliteringen som ble utført i år. Sum å betale pr. mnd kr. 8.373.
- Hva felleskostnadene dekker kommer frem av regnskapet.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 17.618
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 388.142. Dette beløpet inneholder også sameiets kortsiktige gjeld iflg. regnskapet. Andel av sameiets IN lån pr. 31.12.2025 var kr. 365.014.
- Sameiet er forsikret i IF polise nr. SP446862
- **Vi gjør oppmerksom på at sameiets vedtekter sier at det er forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Overdragelser skal godkjennes av sameiets styre.**
- Sameiet har i 2025 foretatt rehabilitering av vannrør og bad.
- Styreleder er Petter Lotherington, tlf: 920 85 232 – e-post: olevigsgt8@gmail.com)
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arve Hjalmar Bjerke	9578-5993-4-2841177	2026-04-08 17:42:38

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
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0515/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 8, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Fagerborg Sokn v/ Arve Hjalmar Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 1988

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP446862
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er administrert av Sameiet Ole Vigs gate 8, og informasjon kan innhentes derfra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Se punkt 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0515/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arve Hjalmar Bjerke	**2026-04-08**

Identifikasjon

Arve Hjalmar Bjerke

Signicat

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

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 1.036.178,31

Utbetalt lånebeløp: 11.892.500,00

Lånetaker: Sameiet Ole Vigsgt 8

Lånenummer: 1516.02.24093

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 5.950.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,65% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.05.2045

Trekkes fra konto: 1600.41.09205

Neste forfall 01.02.2026: 8.017,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 232

Terminbeløp: 1.859.491,14

Avdrag: 1.036.178,31

Renter: 807.072,83

Gebyr: 16.240,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.02.26	8.017,00	2.094,72	5.852,28	70,00	1.034.083,59
01.03.26	8.017,00	2.671,76	5.275,24	70,00	1.031.411,83
01.04.26	8.017,00	2.121,64	5.825,36	70,00	1.029.290,19
01.05.26	8.017,00	2.321,15	5.625,85	70,00	1.026.969,04
01.06.26	8.017,00	2.146,74	5.800,26	70,00	1.024.822,30
01.07.26	8.017,00	2.345,57	5.601,43	70,00	1.022.476,73
01.08.26	8.017,00	2.172,11	5.774,89	70,00	1.020.304,62
01.09.26	8.017,00	2.184,38	5.762,62	70,00	1.018.120,24
01.10.26	8.017,00	2.382,21	5.564,79	70,00	1.015.738,03
01.11.26	8.017,00	2.210,17	5.736,83	70,00	1.013.527,86
01.12.26	8.017,00	2.407,31	5.539,69	70,00	1.011.120,55
01.01.27	8.017,00	2.236,25	5.710,75	70,00	1.008.884,30
01.02.27	8.017,00	2.248,88	5.698,12	70,00	1.006.635,42
01.03.27	8.017,00	2.811,78	5.135,22	70,00	1.003.823,64
01.04.27	8.017,00	2.277,46	5.669,54	70,00	1.001.546,18
01.05.27	8.017,00	2.472,80	5.474,20	70,00	999.073,38
01.06.27	8.017,00	2.304,29	5.642,71	70,00	996.769,09
01.07.27	8.017,00	2.498,91	5.448,09	70,00	994.270,18
01.08.27	8.017,00	2.331,42	5.615,58	70,00	991.938,76
01.09.27	8.017,00	2.344,58	5.602,42	70,00	989.594,18
01.10.27	8.017,00	2.538,12	5.408,88	70,00	987.056,06
01.11.27	8.017,00	2.372,16	5.574,84	70,00	984.683,90
01.12.27	8.017,00	2.564,96	5.382,04	70,00	982.118,94

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	96.204,00	30.968,72	64.395,28	840,00	951.150,22
2029	96.204,00	33.129,03	62.234,97	840,00	918.021,19
2030	96.204,00	35.384,91	59.979,09	840,00	882.636,28
2031	96.204,00	37.811,09	57.552,91	840,00	844.825,19
2032	96.204,00	40.384,45	54.979,55	840,00	804.440,74
2033	96.204,00	43.185,74	52.178,26	840,00	761.255,00
2034	96.204,00	46.133,52	49.230,48	840,00	715.121,48
2035	96.204,00	49.296,67	46.067,33	840,00	665.824,81
2036	96.204,00	52.660,50	42.703,50	840,00	613.164,31
2037	96.204,00	56.297,37	39.066,63	840,00	556.866,94
2038	96.204,00	60.147,33	35.216,67	840,00	496.719,61
2039	96.204,00	64.271,30	31.092,70	840,00	432.448,31
2040	96.204,00	68.665,71	26.698,29	840,00	363.782,60
2041	96.204,00	73.392,04	21.971,96	840,00	290.390,56
2042	96.204,00	78.418,18	16.945,82	840,00	211.972,38
2043	96.204,00	83.794,88	11.569,12	840,00	128.177,50
2044	96.204,00	89.532,93	5.831,07	840,00	38.644,57
2045	39.632,14	38.644,57	637,57	350,00	0,00

Utskrift: 28.01.2026 12:46:32

Til seksjonseierne i
Sameiet Ole Vigs Gate 8

Oslo, 11. mars 2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET OLE VIGS GATE 8

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte **tirsdag den 18/3-25 kl. 18.00.** Møtet avholdes elektronisk via Teams. Egen e-post kommer med link til møtet.

Til behandling foreligger:

1) **Informasjonssaker fra styret vedrørende Felles rørrehabilitering 2025**
   - Informasjon fra styret om prosess og hvorfor ønske om vedtektsendring
   - Informasjon fra totalleverandør Selvaag Prosjekt og Tore Orvei AS

2) **Forslag til vedtektsendringer**
   For at styre skal kunne utføre sine plikter ift eierseksjonsloven § 32 ønsker dagens styre å endre vedtaket fra august 2024 §5 til et av følgende to alternativ. Dersom ingen av alternativene får gjennomslag med 2/3 flertall, må seksjonene fortsette å stemme til det fattes en enighet, da dagens vedtekter umuliggjør det å drive et sameie uten for store personlige plikter og brudd på eierseksjonsloven.

   Alternativ A: At følgende underpunkt frafaller i sin helhet

   Individuell utskiftning av vann- og soilrør innen 2034
   1: Seksjonseiere som ikke deltar i felles rørrehabilitering vedtatt i 2024, plikter å rehabilitere badet sitt og tilknyttede vann- og soilrør senest innen 2034.

   2: Se avsnitt §5 varsling om rehabilitering av eget bad.

   Alternativ B

   Individuell utskiftning av vann- og soilrør innen 2034
   1: Seksjonseiere som ikke deltar i felles rørrehabilitering vedtatt i 2024, plikter å rehabilitere badet sitt og tilknyttede vann- og soilrør senest innen 2034. Seksjonseiere som ikke deltar i felles rørrehabilitering og våtromsfornying, vil stå med et egenansvar for skader utover egen vedlikeholdsplikt, frem til de har rehabilitert sitt våtrom til faglig standard godkjent av styret og vårtromsnorm. Fornyingen innebærer bytte av horisontale rør gjennom etasjeskillet, bytte av våtromsmembran, vann- og fukstsperrer, søknadskostand for brudd på brannskille og bytte av sluk for eiersekjsonens egen kost. Reetablering av tak i tilhørendeenhet sitt bad og fornying av grenrør etter etasjeskille vil være sameiets kost»
   2: Se avsnitt §5 varsling om rehabilitering av eget bad.

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

3) Finansiering av rørrehabilitering 2025

Som vist i årsmøtet og budsjettgjennomgang har sameiet behov for egenkapital til å kunne gjennomføre rørrehabilitering. Det ble i 2024 foreslått at dette skulle gjøres med innskudd. Flere seksjoner har i etterkant bedt om at det etablerers lån via bank med IN ordning, for å lette den enkeltes seksjons behov for egenkapital.

Forrige forespørsel via forretningsfører ga mulighet for kr 5 690 000 som et maksimalt lån for dette sameiet.
Nominell rente pt. 7,40% og maksimal nedbetalingstid er 20 år. De som innfrir sin andel innenfor gitt frist vil ikke bli belastet noen renter eller lånegebyrer. Styret gjør oppmerksom på at de som innfrir vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet som helhet misligholder lånet i fremtiden.

De som ønsker å nedbetale sin andel av lånet via sameiet vil få økte felleskostnader tilsvarene lånekostnadene for sin andel fra og med låneutbetaling.

Dersom det blir individuell nedbetaling av lån (IN lån) så vil forretningsfører også belaste sameiet kr. 2.000 + mva pr år i lånets løpetid for oppfølging av lånet samt merarbeid med ligningsoppgavene hvert år.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Innspill til Selvaag Prosjekt, underentreprenør Tore Orvei eller stryet kan sendes inn på forhånd.
Frist 16.03.25

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Ole Vigs Gate 8
Frank Kjærnes
Forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 18.03.2025 FOR SAMEIET OLE VIGS GATE 8

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt tirsdag den 18.03.2025 kl. 19.00 på Teams. Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1) Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Seksjon:	Navn:	Deltok:	Representert v/:
1	Fredrik Huseby Bratseth	X	
2	Krystle S. Caravana	X	
3	Anette Kamfjord	F	Anders Refsum
4	William Bui Kristine Marie Boehlke Reinertsen	X	
5	Vera Strandvik Petter Lotherington	X	
6	Bernt Sveen Christine Wilhelmsen	X	
7	Anders Refsum Sigrid Feyling Skorpen	X	
8	Henning Fjell Scheel Embla Jansen	X	
9	Janne Paulsen	X	
10	Fagerborg Menighet		
11	Andreas Riise Emilie Fleischer	X	
12	Martin von Tangen-Jordan	X	
13	Atle Johan Bull Lund	X	
14	Roar Løken Lunder	X	
15	Bendik Eia Stephansen Filippa Stavegren Rinnan	X	
16	Oscar Nystuen Elise Frigstad	X	

I tillegg deltok Frank Kjærnes fra SK Eiendom AS.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Anders Refsum Kjærnes fra SK Eiendom ble valgt som møteleder.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes valgt som sekretær. Da møtet gikk rett over til presentasjon fra Selvaag, ble det dessverre uteglemt å velge protokollvitne. Protokollen sendes derfor til alle seksjonseiere (1 fra hver seksjon) som var til stede på møtet for elektronisk signering.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d8015e38-d4a4-46d4-b561-35c2086814a5
visma sign
www.vismasign.com

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Godkjent

2) Informasjonssaker fra styret vedrørende Felles rørrehabilitering 2025

Representant fra Selvaag var til stede i møtet og informerte og besværete spørsmål:

- Felles beredersystem inkluderer sirkulasjonsrør slik at leiligheter som ligger lengst unna slipper å vente på varmt vann.
- Om man venter f.eks. ett år vil prisene bli høyere. Det er også fare for nye lekkasjer i mellomtiden.
- Styrets intensjon er oppstart i løpet av våren 2025.

Presentasjoner som ble vist i møtet fra Selvaag vil bli sendt alle seksjonseierne fra styret.

3) **Forslag til vedtektsendringer**

For at styre skal kunne utføre sine plikter ift eierseksjonsloven § 32 ønsker dagens styre å endre vedtaket fra august 2024 §5 til et av følgende to alternativ. Dersom ingen av alternativene får gjennomslag med 2/3 flertall, må seksjonene fortsette å stemme til det fattes en enighet, da dagens vedtekter umuliggjør det å drive et sameie uten for store personlige plikter og brudd på eierseksjonsloven.

Alternativ A: At følgende underpunkt frafaller i sin helhet

Individuell utskiftning av vann- og soilrør innen 2034

1: Seksjonseiere som ikke deltar i felles rørrehabilitering vedtatt i 2024, plikter å rehabilitere badet sitt og tilknyttede vann- og soilrør senest innen 2034.

2: Se avsnitt §5 varsling om rehabilitering av eget bad.

Alternativ B

Individuell utskiftning av vann- og soilrør innen 2034

1: Seksjonseiere som ikke deltar i felles rørrehabilitering vedtatt i 2024, plikter å rehabilitere badet sitt og tilknyttede vann- og soilrør senest innen 2034.
Seksjonseiere som ikke deltar i felles rørrehabilitering og våtromsfornying, vil stå med et egenansvar for skader utover egen vedlikeholdsplikt, frem til de har rehabilitert sitt våtrom til faglig standard godkjent av styret og vårtromsnorm. Fornyingen innebærer bytte av horisontale rør gjennom etasjeskillet, bytte av våtromsmembran, vann- og fukstsperrer, søknadskostand for brudd på brannskille og bytte av sluk for eiersekjsonens egen kost. Reetablering av tak i tilhørendeenhet sitt bad og fornying av grenrør etter etasjeskille vil være sameiets kost»

2: Se avsnitt §5 varsling om rehabilitering av eget bad.

VEDTAK: Det ble votert over alternativ A. Dette ble enstemmig vedtatt, alle stemte for.

4) Finansiering av rørrehabilitering 2025

VEDTAK: Sameiets styre ble gitt fullmakt til å ta opp et lån på inntil 6 millioner. Resten av prosjektet må finansieres ved kontant innbetaling fra seksjonseierne.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d8015e38-d4a4-46d4-b561-35c2086814a5
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Forretningsfører vil kunne administrere en IN ordning, for å lette den enkeltes seksjons behov for egenkapital. Det ble gjort oppmerksom på at de som innfrir fortsatt vil være ansvarlige ovenfor banken iht. sin brøkandel, og vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet som helhet misligholder lånet i fremtiden.
De som ønsker å nedbetale sin andel av lånet via sameiet vil få økte felleskostnader tilsvarene lånekostnadene for sin andel fra og med låneutbetaling.
Forretningsfører også belaste sameiet kr. 2.000 + mva pr år i lånets løpetid for oppfølging av lånet samt merarbeid med ligningsoppgavene hvert år.

Anders Refsum
Møteleder
(elektronisk signert)

Alle deltakende seksjoner
Protokollvitner
(elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d8015e38-d4a4-46d4-b561-35c2086814a5
visma sign
www.vismasign.com

authority to sign asemavaltuutus ställningsfullmakt autoritet til å signere myndighed til at underskrive
representative nimenkirjoitusoikeus firmateckningsrätt representant repræsentant
custodial huoltaja/edunvalvoja förvaltare foresatte/verge frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d8015e38-d4a4-46d4-b561-35c2086814a5
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial
asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja
ställningsfullmakt
firmatecknингsrätt
förvaltare
autoritet til å signere
representant
foresatte/verge
myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d8015e38-d4a4-46d4-b561-35c2086814a5

visma sign
www.vismasign.com

SK EIENDOM
Forvaltning – Forretningsførsel

Til seksjonseierne i
Sameiet Ole Vigs Gate 8

Oslo, 25. februar 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET OLE VIGS GATE 8

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **onsdag den 5/3-25 kl. 19.00.** Møtet avholdes elektronisk via Teams. Egen e-post kommer med link til møtet.

Til behandling foreligger:

1) Konstituering
- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 1 eller 2 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2) Årsoppgjøret for 2024
- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap

3) Informasjonssaker fra styret
- Informasjon om rørfornying og plikt om rehabilitering av egen seksjonens våtrom for egen kost innen 2034, jf. Avsnitt 5 i vedtektene
- Forslag om forbedring av trappeoppgangene
  - Styret foreslår budsjett på 6.000 kr
- Mulig skadedyrproblem i Sameiet
- Dugnadsgebyret heves fra 500 – 1.500 for ikke å delta på dugnad

4) Budsjett for 2025
Fellesutgiftene foreslås hevet med 10 % fra 1.4.2025.
Styrehonoraret foreslås hevet til 30.000 fra neste periode.

5) Valg
- a) Styreleder for 2 år
- b) Vara for 2 år

Dersom et av dagens styremedlemmer/varamedlem overtar som styreleder må det foretas supplerende valg på styremedlem/varamedlem.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder. Saksdokumenter følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Ole Vigs Gate 8
Frank Kjærnes
Forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

Information classification: Internal

Information classification: Internal

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Sameiet Ole Vigs gate 8, org.nr. 994786911

Sameiet Ole Vigs gate 8 er et boligsameie bestående av 16 seksjoner. Sameiet består av eiendommen Ole Vigs gate 8 A/B, som har gnr. 214 og bnr. 205 i Oslo kommune.

1. Styremøter
Styret har hatt 9 styremøter både digitalt og fysisk i løpet av året. I tillegg har det vært kontakt på e-post og telefon/Whatsapp ved behov.

2. Vedlikehold
Følgende vedlikeholdstiltak er gjennomført i 2024:

- Byttet horisontal bunnledning i regi av TT Teknikk AS, samt oppfølging av leverandør etter at leveranse hadde mangelfull dokumentasjon
- Nedvask av avfallsrom x2
- Utebelysning og lamper i oppgangene har blitt byttet ut
- Utarbeidet årshjul for oppgaver og avtaler Sameiet har inngått med eksterne leverandører
- Gjennomgått og forsøkt forhandlet med alle Sameiets eksterne leverandører
- Dugnad: Ble gjennomført 14. mai der 13/16 seksjonseiere var representert. Tær og busker ble beskåret, ugress ble fjernet, utgangsdører mot bakgård ble malt, vindusvask i begge oppganger, samt kosting av loft, kjellerganger og parkeringsområde ved oppgang B.
- Kjellerboder ble fornyet ved forsikringskrav som følge av oversvømmelse 27. Mai og 4. august
    - Oversvømmelsene ble håndtert manuelt av styremedlemmer for å unngå videre skader og økte utgifter
- Utplassert limfeller for skadedyr etter observasjon fra beboer i kjeller ved oppgang B, uten fangst
- Oppfølgingssamtaler med vaktmesterleverandør og gjentatte tilbakemeldinger til selskap ansvarlig for trappevask
- Startet opp prosjekt for utskiftning av vertikale rør i Sameiet. Styret har engasjert ekstern prosjektledelse fra Selvaag Prosjekt AS til prosjektering og gjennomføring av anbudskonkurranse.

3. Vedlikehold og oppgraderinger som kan vurderes

- Rehabilitering av balkonger
- Etablere EL-billadere
- Rehabilitering eller utskifting av dører og vinduer mot bakgård
- Bytte av radiator ved inngangsparti i oppgang A
- Bytte dører til loftbodene
- Oppmerking av parkeringsplasser og tydeligere skilting av privat parkeringsområde
- Tetting av sprekker i asfalt på parkeringsplass og fortau utenfor B-oppgang

4. Økonomi
Vedlikeholdsbudsjett for 2024 var på kr 400.000.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 55.301. Styret foreslår at underskuddet overføres annen egenkapital slik at denne pr. 31.12. er på kr. 131.042.

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift av sameiet lagt til grunn.

5. Eierskifte og beboere
Styret minner om at det er eiers ansvar å melde endring av beboere. Styret er pålagt å ha oversikt over beboere, og vedlikeholder en liste med navn og kontaktinformasjon til alle beboere.

6. Arbeidsmiljø m.m.
Sameiet har ingen ansatte pr. 31.12.

7. Ytre miljø
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

8. Likestilling
Sameiets styre består av to menn og en kvinne.

9. Annet
Vi minner om at personlige eiendeler og avfall ikke skal hensettes i fellesarealene våre.

Parkeringsplassene til Sameiet er forbeholdt betalende leietakere.

Kontaktinformasjon til styret: olevigsgt8@gmail.com.
Facebook-gruppe for beboere: https://www.facebook.com/groups/940857334203629/

Oslo, 19.02.2025

Styret v/ Atle Johan Bull Lund, Anders Refsum og Emilie Fleischer

SAMEIET OLE VIGS GATE 8

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsjett 24	2023
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		581 796	581 729	540 822
Kabel TV		95 424	95 424	81 600
Ekstra innkalling		230 000	230 000	0
Parkering		39 000	14 000	14 000
Diverse inntekt	1	21 490	2 500	0
Sum inntekter		**967 710**	**923 653**	**636 422**
Driftsutgifter:				
Styrehonorar		20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift		2 820	2 820	2 820
Strøm		12 643	13 000	13 765
Kommunale avgifter		255 915	254 000	220 693
Kabel tv		95 368	95 400	90 753
Diverse kostnader		2 130	5 000	5 134
Drift- og vedlikehold	2	371 229	400 000	132 050
Forretningsfører		37 180	37 180	35 716
Vaktmester / renhold		106 872	105 000	101 976
Forsikring	3	119 247	119 000	108 325
Bankomkostninger		4 430	4 000	3 826
Sum driftsutgifter		**1 027 834**	**1 055 400**	**735 058**
DRIFTSRESULTAT		**-60 124**	**-131 747**	**-98 636**
Finansinntekter/utgifter:				
Renteinntekter		4 823	247	4 808
Rentekostnader		0	0	0
Sum finansinntekter/utgifter		**4 823**	**247**	**4 808**
RESULTAT		**-55 301**	**-131 500**	**-93 828**
Disponering:				
Overført annen egenkapital		**-55 301**		
Sum disponert		**-55 301**		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c318601-0194-4330-bbf1-32761c4997d8
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET OLE VIGS GATE 8

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer			
Mellomregning sameiere		13 893	49 401
Påløpte brenselsutgifter		236 574	108 930
Andre fordringer		0	0
Forskuddbetalte kostnader		97 847	95 368
Sum fordringer		**348 314**	**253 699**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		503 390	269 049
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**503 390**	**269 049**
Sum omløpsmidler		**851 704**	**522 748**
Sum eiendeler		**851 704**	**522 748**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	131 042	186 343
Sum opptjent egenkapital		**131 042**	**186 343**
Sum egenkapital		**131 042**	**186 343**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		15 281	28 496
Kreditorer/Leverandørgjeld		406 561	147 089
Avsetning styrehonorar og aga		22 820	22 820
Akonto innbetalinger for brensel		276 000	138 000
Sum kortsiktig gjeld		**720 662**	**336 405**
Sum gjeld		**720 662**	**336 405**
Sum egenkapital og gjeld		**851 704**	**522 748**

Oslo, 20.01.2025

Atle Johan Bull Lund	Anders Refsum	Emilie Fleischer
styreleder	styremedlem	styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c318601-0194-4330-bbf1-32761c4997d8
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

SAMEIET OLE VIGS GATE 8

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Diverse inntekt:

Egenandel forsikring	19 990
Uteblivelse dugnad	1 500
Sum diverse inntekter	**21 490**

Note 2 - Drift- og vedlikehold:

Diverse småinnkjøp, dugnad	5 876
Container	5 606
Spylt tett avløp, arbeid med rør	14 482
Snømåking	5 706
Bytte nedløp	14 500
Bytte lamper, lysstyring	73 115
Rørfornying bunnledning - (avsatt - ikke betalt pr. 31.12.24)	251 944
Sum	**371 229**

Note 3 - Forsikring:

Bygningsforsikring - IF polise SP446862	
Belastet premie 2024	119 247
Sum	**119 247**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	186 343
Årets resultat	-55 301
Sum	**131 042**

authority to sign asemavaltuutus ställningsfullmakt autoritet til å signere myndighed til at underskrive
representative nimenkirjoitusoikeus firmateckningsrätt representant repræsentant
custodial huoltaja/edunvalvoja förvaltare foresatte/verge frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c318601-0194-4330-bbf1-32761c4997d8
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c318601-0194-4330-bbf1-32761c4997d8
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET OLE VIGS GATE 8

BUDSJETT	**2025**	(Regnskap 2024)
Inntekter:		
Fellesutgifter 1)	655 281	581 796
Kabel tv	97 920	95 424
Ekstra innkalling	0	230 000
Parkering	24 000	39 000
Diverse inntekt	1 500	21 490
Sum inntekter	**778 701**	**967 710**
Driftsutgifter:		
Styrehonorar	30 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
Strøm	13 000	12 643
Kommunale avgifter	280 000	255 915
Kabel tv	98 000	95 368
Diverse kostnader	5 000	2 130
Drift- og vedlikehold	70 000	371 229
Forretningsfører	38 112	37 180
Vaktmester / renhold	112 000	106 872
Forsikring	125 000	119 247
Bankomkostninger	5 000	4 430
Sum driftsutgifter	**780 342**	**1 027 834**
DRIFTSRESULTAT	**-1 641**	**-60 124**
Finansinntekter/utgifter:		
Renteinntekter	5 709	4 823
Rentekostnader	0	0
Sum finansinntekter/utgifter	**5 709**	**4 823**
RESULTAT	**4 068**	**-55 301**

1) Foreslått 10 % økning i fellesutgiftene fra 1.4.2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 FOR SAMEIET OLE VIGS GATE 8

Ordinært årsmøte ble avholdt onsdag den 05.03.2025 kl. 19.00 på Teams. Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Seksjon:	Navn:	Deltok:	Representert v/:
1	Fredrik Huseby Bratseth	X	
2	Krystle S. Caravana	X	
3	Anette Kamfjord		
4	William Bui Kristine Marie Boehlke Reinertsen	X	
5	Vera Strandvik Petter Lotherington	X	
6	Bernt Sveen Christine Wilhelmsen	X	
7	Anders Refsum Sigrid Feyling Skorpen	X	
8	Henning Fjell Scheel Embla Jansen	X	
9	Janne Paulsen	X	
10	Fagerborg Menighet		
11	Andreas Riise Emilie Fleischer	X X	
12	Henrik von Tangen-Jordan	X	
13	Atle Johan Bull Lund	X	
14	Roar Løken Lunder	X	
15	Bendik Eia Stephansen Filippa Stavegren Rinnan	X	
16	Oscar Nystuen Elise Frigstad	X X	

I tillegg deltok Frank Kjærnes fra SK Eiendom AS.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes fra SK Eiendom ble valgt som møteleder.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes valgt som sekretær og Anders Refsum til å medundertegne protokollen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1a5563c8-c430-4f58-8f0c-3fe3cabc52a0
visma sign
www.vismasign.com

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
VEDTAK: Godkjent

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
- TT-Teknikk har ikke fullført arbeidene med utbedring av bunnledningen (bunnledningen er fornyet – ikke skiftet) og sameiet har derfor holdt tilbake betaling.
- 11 styremøter er avholdt (oppdatert antall etter at årsrapporten ble skrevet).
- 2 nedløpsrør er nå ledet ut i gaten i stedet for ned i avløpsledningen etter anbefaling.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap
Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Informasjonssaker fra styret

- **Informasjon om rørfornying og plikt om rehabilitering av egen seksjonens våtrom for egen kost innen 2034, jf. Avsnitt 5 i vedtektene:**
  Selvaag er leid inn som prosjektledere og har gått selvstendig befaring.
  Prisene er andre enn tidligere antatt. De har også ansett løsningen om å rehabilitere badene enkeltvis over tid kan være problematisk.
  Rørene er sameiets fellesareal som må byttes. Som en konsekvens av dette må også da badene rehabiliteres.
  Rapporten fra Selvaag er distribuert til seksjonseierne.
  Det sittende styre vil derfor anbefale en full utskifting.
  Det bør innkalles til et nytt ekstraordinært årsmøte hvor også representanter fra Selvaag bør være til stede for å svare t spørsmål fra seksjonseierne.

- **Forslag om forbedring av trappeoppgangene**
  Styret foreslår budsjett på 6.000 kr
  Dette ble godkjent av årsmøtet. Filippa Stavegren Rinnan tok på seg hovedansvaret. Hun tar gjerne imot hjelp fra andre.

- **Mulig skadedyrproblem i Sameiet.**
  Spesielt i B oppgangen. Det må settes ut feller for å få fastsatt hva slags dyr det dreier seg om. Seksjonseierne oppfordres til å hjelpe styret med dette.

- **Dugnadsgebyret heves fra 500 – 1.500 for ikke å delta på dugnad**
  Dette ble godkjent av årsmøtet.

4. Budsjett for 2025

Fellesutgiftene foreslås hevet med 10 % fra 1.4.2025.
Styrehonoraret foreslås hevet til 30.000 fra neste periode
VEDTAK: Budsjettet med ovennevnte endringer ble tatt til etterretning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1a5563c8-c430-4f58-8f0c-3fe3cabc52a0
visma sign
www.vismasign.com

5. Valg

a) Styreleder
VEDTAK: Petter Lotherington ble valgt for 2 år

Styret består etter dette av:

- Petter Lotherington (fra A-oppgangen, Styreleder) – valgt for 2 år i 2025
- Emilie Fleischer (fra B-oppgangen, Styremedlem) – valgt for 2 år i 2024
- Anders Refsum (fra B-oppgangen, Styremedlem) – valgt for 2 år i 2024
- Bernt Sveen (fra A-oppgangen, Varamedlem) – valgt for 2 år i 2024

Frank Kjærnes	Anders Refsum
Møteleder	Protokollvitne
(elektronisk signert)	(elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1a5563c8-c430-4f58-8f0c-3fe3cabc52a0
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

SAMEIET OLE VIGS GATE 8 - VEDTEKTER

Vedtatt på årsmøte 15.04.2021
Punkt 5 endret i årsmøte 14.08.2024
Punkt 5 endret i årsmøte 18.03.2025

1. Sameiet består av 16 seksjoner av gnr. 214 bnr.205 i Oslo. Eierne av disse 16 seksjoner er medlemmer av sameiet. Sameiets formål er å ivareta felles interesser i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen.

2. Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Årsmøtet kan også velge varamedlem(mer). Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter som går inn under sameiets formål, herunder gjennomføring av vedtak truffet i sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskapet. Styremedlemmer tjenestegjør i to år, om ikke annet bestemmes av sameiermøtet.

3. Sameierne deler rettigheter og plikter etter sin respektive sameiebrøk.

4. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Bruker av seksjonen kan holde dyr, dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

   Vedlikehold og bytte av dører og vinduer er den enkelte sameiers ansvar.

   Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusruter, innvendige dører og karmer, samt radiatorer.

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

   Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmatecknингsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1a5563c8-c430-4f58-8f0c-3fe3cabc52a0

visma sign
www.vismasign.com

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

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

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta eksteriørmessige forandringer, så som maling av vinduskarmer, balkonger, montere flaggstenger, permanente markiser, oppsetting av parabolantenner og lignende, uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.

Varsling om rehabilitering av eget bad
Seksjonseiere plikter å varsle sameiets styre minimum 6 uker før oppstart av rehabilitering av eget bad.

1. Seksjonseiere som ikke deltok i felles rehabilitering av rør vedtatt i 2024, må inkludere punkt om utskiftning av vann- og soilrør fra enheten til sameiets felles stamme ved innhenting av tilbud fra selvvalgt leverandør. Tilbudet må inkludere tilbakeføring av berørte områder i taket hos underliggende enhet. Sameiets styre skal godkjenne tilbudet før arbeidet kan startes.
2. Sameiets styret påroper seg retten til å kalle inn annen leverandør for utskiftning av vann- og soilrør fra enhet til vertikal stamme dersom tilbud fra selvvalgt leverandør ikke godkjennes av styret.

6. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen. Erverver av seksjonen eller leier av bruksenheten skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Det er forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner.

8. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, så som renovasjon, feieavgift, vannavgift, eiendomsskatt, forsikring, gårdslys, vedlikehold og lignende skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

   Forsikring tegnes for hele eiendommen under ett.

   Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnaden. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

   I tillegg til nevnte akontobeløp betales et månedlig beløp til dekning av brenselsutgiftene. Sameiestyret foranlediger at det framlegges særskilt årlig brenselsregnskap.

   Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

9. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

10. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panterett kan gjøres gjeldende av styret.

11. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

12. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

    Det kan også kreves fravikelse av bruker som ikke er sameier.

13. Vedtekter kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Slike vedtak treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, en stemme for hver seksjon.

14. Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvor hver seksjon gir en stemme.

15. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

16. Sameiermøtet, styret eller forretningsfører som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller til sameiermøte med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

18. Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, herunder
    - behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

19. Sameiet er ikke pliktig til å ha revisor, men regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet.

20. For øvrig får bestemmelser i lov om eierseksjoner anvendelse

21. De til enhver tid vedtatte husordensregler gjelder for Sameiet Ole Vigs gt. 8. Styret kan når som helst foreslå endringer i disse.

22. Bestemmelser i nærværende vedtekter vedtas som bindende for oss som sameiere og våre rettsetterfølgende.

SAMEIET OLE VIGS GATE 8 – HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøtet våren 2023

YTRE ORDEN

1. **Oppbevaring av personlige eiendeler**
   Sykler, fottøy, klær og annet må ikke etterlates eller oppbevares i trappeoppganger eller kjellernedganger. Barnevogner og mindre gjenstander til daglig bruk for småbarn, kan settes under kjellertrappene. Sykler skal om vinteren oppbevares i fellesrom oppgang A, eventuelt bod og om sommeren på gårdsplassen/indre gård.

2. **Lufting**
   Vinduer i oppganger må ikke settes åpne i regn og blåst. Den som åpner et vindu, er ansvarlig for å lukke det.

   Banking eller risting av tepper og lignende må ikke skje fra vindu eller balkong. Stativ i gårdsrom kan nyttes til dette på hverdager.

3. **Kjellerboder**
   Det må luftes sommerstid. Åpne vindu skal ha fluenetting. På grunn av innbruddsfare, bør lufting skje med tilsyn. Vinterstid skal vinduer være lukket.

   Sopp og muggdannelse ved lagring av fuktige ting, for eksempel fuktig ved, bør unngås. Ildsfarlige eller eksplosive stoffer må ikke oppbevares. Røyking og bruk av bart lys er forbudt. Miljøgifter leveres på miljøstasjoner i strøket.

4. **Låsing**
   Inngangsdører, både i front og til bakgård, til kjelleretasje og loft, skal **ALLTID** være låst.

5. **Søppel og avfall**
   Søppel og avfall må pakkes godt inn slik at pakken tåler nedkasting i sjakten.
   Aske, flasker og knusbart materiale må ikke kastes i sjakt, men fraktes til miljø-stasjoner i strøket.

   Kartonger må kuttes/tilpasses før de legges i papiravfallsbokser, eller leveres miljøstasjon.
   Større gjenstander lagres i egen bod og kastes ved felles vedtak om containerleie i sameiet, eller fraktes bort, betalt av den enkelte sameier.
   Ved utleie belastes utleier for bortkjøring av gjenstander som står igjen etter utflytting.
   Styret bestemmer avstegning av sjakt og sjaktrom, hvis hygieniske og andre miljømessige forholdsregler ikke blir overholdt.

   Sigaretter og sneiper skal ikke kastes ut fra vindu, veranda eller kastes på bakken.

6. **Elektriske fellesanlegg**
   Beboere må tilse at det ikke sløses med strøm. Lys i kjeller skal være slukket, når ingen oppholder seg der. Utelys og lys i trappeoppgang bør være tent etter mørkets frambrudd.

Beboere som benytter private vaskemaskiner/varmetanker i fellesområder, har plikt til å sørge for avlesning og spesiell betaling for dette strømforbruket. Styret kan fastsette egne betalingsnormer for beboere som har private maskiner og varmetanker i fellesområde, hvis dette ikke overholdes. Styret kan vurdere å ta betaling for leie av plass i fellesområdet.

7. Tildeling av parkeringsplass

Parkeringsplass tildeles for ett år av gangen.
Søknad må sendes styret innen 1. august hvert år. Plass tildeles fra 1. september samme år.

Parkeringsplasser vil bli tildelt etter følgende to prinsipper:
- Beboere som eier leilighet, har fortrinnsrett på parkeringsplassene
- Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet som beboer

Årsavgift for parkeringsplass fastsettes av Styret hvert år. Beboere informeres om eventuelt justert årsavgift på årsmøte.

Tildelt parkeringsplass kan ikke fremleies uten godkjenning av Styret.

INDRE ORDEN

8. Bruk av leiligheten

Leiligheten må brukes slik at det ikke medfører ulempe og ubehag for andre beboere. Etter kl.23.00 skal det være vanlig nattero. Støyframbringende håndverk og lignende må ikke drives etter kl.20.00.

Ved større selskapelige arrangementer og støyende arbeid av en viss varighet, bør de nærmeste naboer forhåndsvarsles.

9. Bruk av TV, radio, musikkanlegg

Det må vises rimelig hensyn til naboer. Det bør sørges for lyddempende underlag for høyttalere og lignende.

10. Dyrehold

Beboere med husdyr, må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere, både når det gjelder støy og avfall. Lufting skal ikke skje i gårdsrom eller på barns lekeplasser. Eier skal gjøre rent etter husdyrhold.

11. Vaktmesterordning

Det er egen kontrakt for arbeidet, som foregår mellom kl.08.00 og 15.30.
Tilkalling av vaktmesterhjelp på privat initiativ må betales av den som tilkaller hjelpen, dersom det ikke er nødsituasjon som angår alle beboere og styre-medlemmer ikke er tilgjengelige.

12. Feil og mangler

Beboere skal varsle feil eller mangler til oppgangsansvarlig i henholdsvis oppg. A og B, som også er styre- eller varamedlem.

13. Klager

Eventuelle brudd på husordensregler rettes skriftlig til styret. Klage i form av banking i vegg, på rør og lignende, bør ikke forekomme.

14. Endring av husordensregler

Styret kan når som helst endre husordensreglene.

15. Ad vedtekter for Sameiet Ole Vigs gate 8

Det vises til utfyllende bestemmelser i sameiets vedtekter.

23.09.2025 20:39:08 AR699959142

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Vibes gate 2, 0356 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
214	408	0	0

Eier: AMUNDSEN MARIANNE R W, VIBESGT 2 AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
Endring av bygg - utvendig - Fasade
Bruksendring

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Se vedlegg

Søknad om unntak

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2e

Beskrivelse:

Se vedlagt

Begrunnelse:

Søknad om dispensasjon fra krav om heis og automatisk slokkeanlegg (TEK17 § 12-3 og § 11-12

23.09.2025 20:39:08 AR699959142

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Se vedlagt

Begrunnelse:

PBL §29-4.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: KDP-17

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Magnus Sandberg Johansen

E-post: magnus@braark.no

Telefon: +4741432357

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BRA ARKITEKTER AS

Organisasjonsnummer: 826490152

E-post: magnus@braark.no

Postadresse: Bygdøy Allé 18, 0262 OSLO

Nabovarselet er signert av

MAGNUS SANDBERG JOHANSEN på vegne av BRA ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

23.09.2025 20:39:08 AR699959142

Filvedlegg:

Vibes gate 2 - Situasjonsplan A3.pdf
Vibes gate 2 - Tegninger.pdf
Vibes gate 2 - Følgebrev nabovarsel.pdf
Vibes gate 2 - Søknad om dispensasjon - avstand nabogrense.pdf
Vibes gate 2 - Søknad om dispensasjon - krav til heis og slokkeanlegg.pdf

BRA
ARK

23.09.2025

Følgebrev til nabovarsel
Bruksendring fra Atelier til boliger
Søknad om etablering av takvinduer og godkjenning av eksisterende forhold på tak
Vibes gate 2 - GNR 214 BNR 408
Tiltakshaver: Kri18 AS
Ansvarlig søker: Bra Arkitekter AS

Til naboer og berørte parter

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 varsles det herved om at det skal sendes inn byggesøknader til Plan- og bygningsetaten for følgende tiltak:

Vibes gate 2 har i dag tre stk atelier på loftet. Tiltakshaver ønsker de tre atelieene bruksendret til formål bolig slik at det blir etablert tre leiligheter på loftet i gården. Søknaden for bruksendringen vil bli delt opp i to forskjellige saker, der et stort atelier i midten av bygget tas som en sak og de to atelieene på hver sin ende av gården blir en annen separat sak.

I forbindelse med byggesakene ønskes det etablert nye takvinduer mot Dronning Astrids gate og nye takvinduer mot Vibes gate på hver side av bygget i henhold til vedlagte tegninger.
Mot bakgård skal det søkes om endringer i takflaten for å rydde opp i hva som er bygget mot sist godkjente tegninger hos plan og bygg. Her blir situasjonen nokså uendret fra slik den er i dag. Oppløft mot bakgård ønskes godkjent slik det er bygget i dag. Og takvindu mot bakgård og Bogstadveien 25 ønskes godkjent slik det er i dag.

Tiltakene innebærer søknad om dispensasjon:

Avstand til nabogrense PBL §29-4.
Dispensasjon fra krav til heis og slokkeanlegg

Dispensasjonssøknadene følger i separate vedlegg.
Dersom du som nabo eller berørt part har merknader til tiltaket, kan disse sendes til ansvarlig søker innen 2 uker fra mottakelsen av dette nabovarselet.

Med vennlig hilsen,
Bra Arkitekter AS
Magnus Sandberg Johansen
Ansvarlig søker
magnus@braark.no



BRA
ARK

23.09.2025

Søknad om dispensasjon fra avstand til nabogrense
Bruksendring av atelier til bolig
Vibes gate 2 - GNR 214 BNR 408
Tiltakshaver: Kri18 AS
Ansvarlig søker: Bra Arkitekter AS

Mot Bogstadveien 25
Mot bakgård ønskes eksisterende takvindu godkjent med en avstand på 600mm til nabogrense. Mot gate ønskes det etablert tre nye takvinduer. To av disse ligger nærmere enn 4 meter fra grense mot Bogstadveien 25. De ligger henholdsvis 1190mm og 3319mm fra nabogrense. Alle tre takvinduer i denne rekken ligger 1235mm fra nabogrense mot gate.

Mot Bogstadveien 27
Mot Dronning Astridsgate og Bogstadveien 27 ønskes det etablert 3 stk takvinduer. To av disse ligger nærmere 4 meter fra nabogrense mot Bogstadveien 27. De ønskes plassert 1135mm og 3188mm fra nabogrensa.

Tiltakene ligger nærmere nabogrensen enn bygningens halve høyde og er dermed i strid med PBL §29-4.

Hensyn bak bestemmelsen
Formålet bak bestemmelsen §29-4 er å ivareta brannvernhensyn, sikre lys og luft, samt tilstrekkelig avstand mellom bygninger.

Ulemper ved innvilget dispensasjon
Eventuelle ulemper er knyttet til:
Brannfare**:** Risiko for brannspredning mellom bygg. Dette håndteres i eget brannkonsept og tilhørende brannteknisk vurdering.
Lys og luft**:** Eiendommen ligger i en etablert bystruktur der bygninger generelt er plassert tett inntil hverandre. Tiltaket endrer ikke vesentlig på eksisterende situasjon.

Fordeler ved innvilget dispensasjon
Bedre bokvalitet**:** Nye takvinduer gir mer lys og bedre utsyn for loftsleilighetene.
Tilpasning til eksisterende bygg: Løsningen harmonerer med bygningens fasadeuttrykk og ivaretar overordnede føringer for loftsutbygging.
Ingen konflikt med eksisterende konstruksjoner: Plasseringen er valgt med hensyn til tekniske føringer, takflater, piper og soilrør.
Takvinduer gir mer lys for loftsleiligheten og gir leiligheten en økt bruksverdi.

Samlet vurdering
Etter en samlet vurdering anses fordelene ved dispensasjonen som klart større enn ulempene. Tiltaket vurderes å ikke tilsidesette hensynene bak bestemmelsen, ettersom bygården allerede er plassert tett mot nabogrensene i tråd med områdets karakter.
Vi ber derfor om at dispensasjonen innvilges.

Mvh
Bra Arkitekter AS
Magnus Sandberg Johansen
41432357

23.09.2025

Søknad om dispensasjon fra krav om heis og automatisk slokkeanlegg (TEK17 § 12-3 og § 11-12
Bruksendring av atelier til bolig
Vibes gate 2 - GNR 214 BNR 408
Tiltakshaver: Kri18 AS
Ansvarlig søker: Bra Arkitekter AS

Søknaden gjelder
Dispensasjon fra krav om heis og automatisk slokkeanlegg ved etablering av tre nye boliger i loftsetasje.

Henvisning til lovkrav
- TEK17 § 12-3 (1): *«Bygning med tre etasjer eller flere og med boenhet skal ha heis.»* Formålet er å sikre trinnfri adkomst til boenheter, universell utforming, samt mulighet for båretransport og varetransport.
- TEK17 § 11-12 (1): *«Byggverk i risikoklasse 4, 5 og 6 skal ha automatisk slokkeanlegg.»* For boligbygninger betyr dette at krav om sprinkling gjelder der heiskravet utløses.

Hensyn bak bestemmelsene
Bestemmelsene skal sikre universell utforming, god tilgjengelighet og trygghet for alle, samt ivareta personsikkerheten ved brann gjennom rask evakuering og effektiv innsats fra redningsmannskaper.

Vurdering av ulemper
- Tiltaket gir ikke trinnfri adkomst til de nye boenhetene. Dermed blir leilighetene lite egnet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Manglende sprinkling innebærer en viss reduksjon i brannsikkerheten.

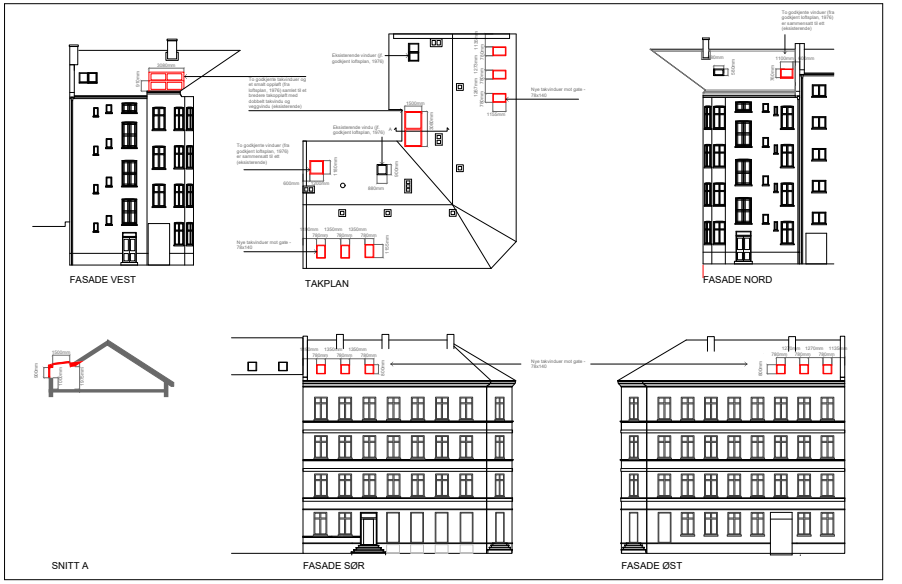
Vurdering av fordeler
- Loftet utgjør en mindre del av bygningens totale boligmasse.
- Bygget er oppført uten tilrettelegging for heis, og etablering av heis vil kreve omfattende inngrep i eksisterende leiligheter og bygningsstruktur. Dette medfører uforholdsmessig store kostnader og tekniske utfordringer.
- Alle nye leiligheter får tilgang til to uavhengige trapperom, hvilket sikrer forsvarlig rømning og ivaretar brannsikkerheten i samsvar med loftsveilederen.
- Dispensasjonen legger til rette for at byggets uutnyttede loftsareal kan tas i bruk som boliger, i tråd med samfunnsmessige behov for økt boligtilbud i indre by.

BRA ARKITEKTER AS BYGDØY ALLÉ 18, 0262 OSLO ORG NR 826 490 152 MVA +47 41 43 23 57 WWW.BRAARK.NO

BRA
ARK

Samlet vurdering
Selv om hensynene bak TEK17 § 12-3 og § 11-12 berøres, anses tilsidesettelsen ikke som vesentlig i dette tilfellet. Tiltaket gir tre nye boliger i en sentral bygård, med gode rømningsforhold gjennom to trapperom. Fordelene ved å utnytte loftet til boligformål er klart større enn ulempene.
Vi ber derfor om dispensasjon fra TEK17 § 12-3 (heis) og § 11-12 (automatisk slokkeanlegg).

Mvh
Bra Arkitekter AS
Magnus Sandberg Johansen
41432357



Saksnr.	Prosjekt:	Tiltak:		PRO	KPR	Tegn.	Mål -A3:	Dato:	Tegn.nr.	Rev.
231	VIBES GATE 2	Fasader, takplan og snitt	Tiltak på loft	BRAark	YYY	MW	1:200	19.09.2025		

GNR /
BNR: 214/408

L:\231 Vibes gate\Rev\Vibes Gate 2_Senkrat_Midterbdg.rvt

BRA
ARK
BYGDØY ALLÉ 18, 0262 OSLO
WWW.BRAARK.NO · +47 41 43 23 57

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Gjelden 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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

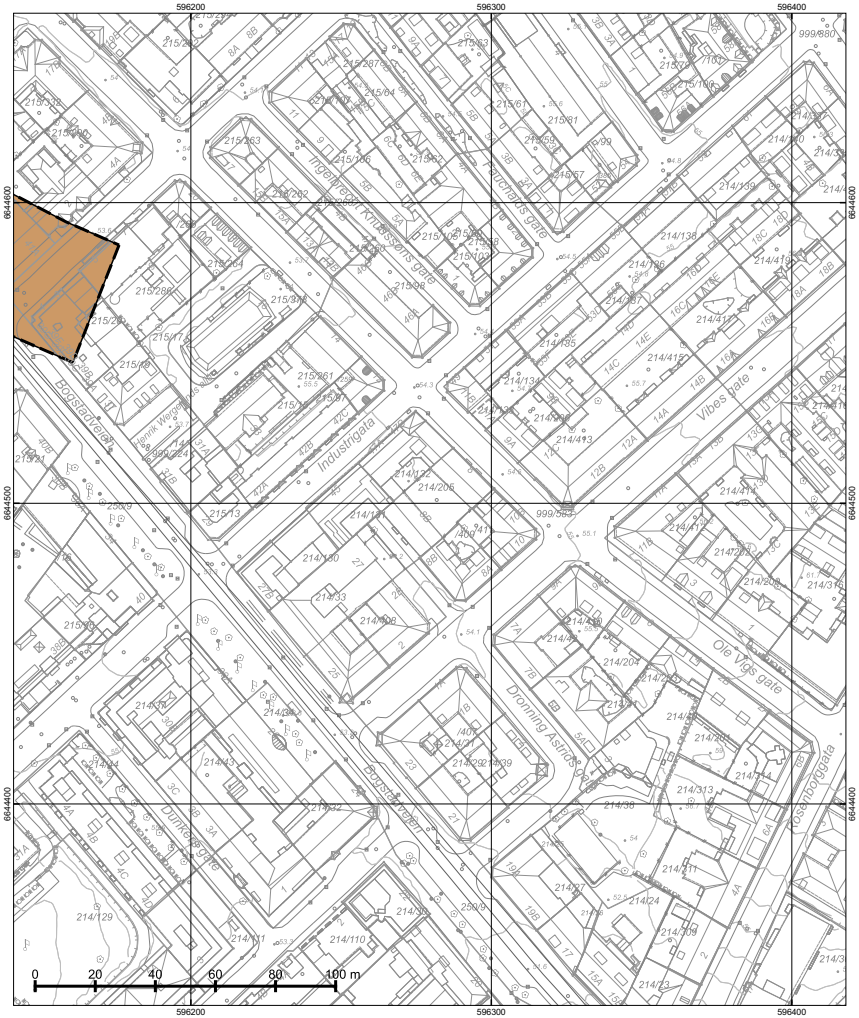
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

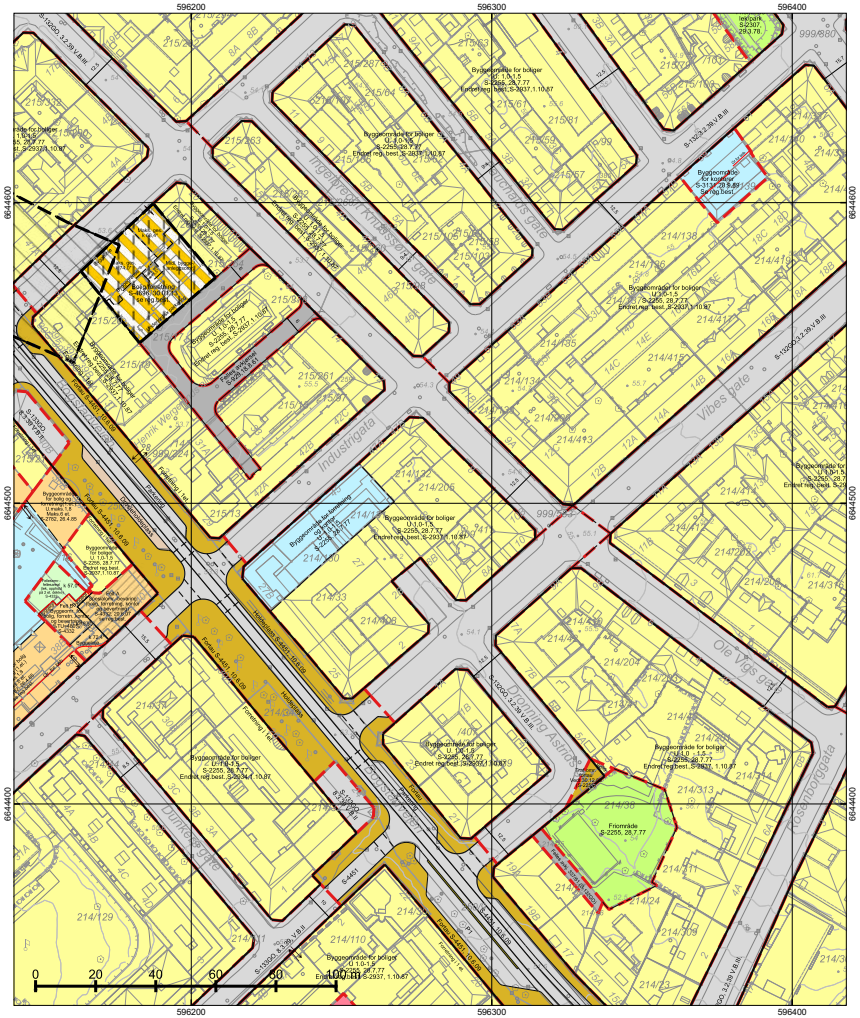
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152274/ 86525744
Deres ref.:
Adresse: OLE VIGS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/205

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: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152274/ 86525744
Deres ref.:
Adresse: OLE VIGS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/205

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
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

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

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

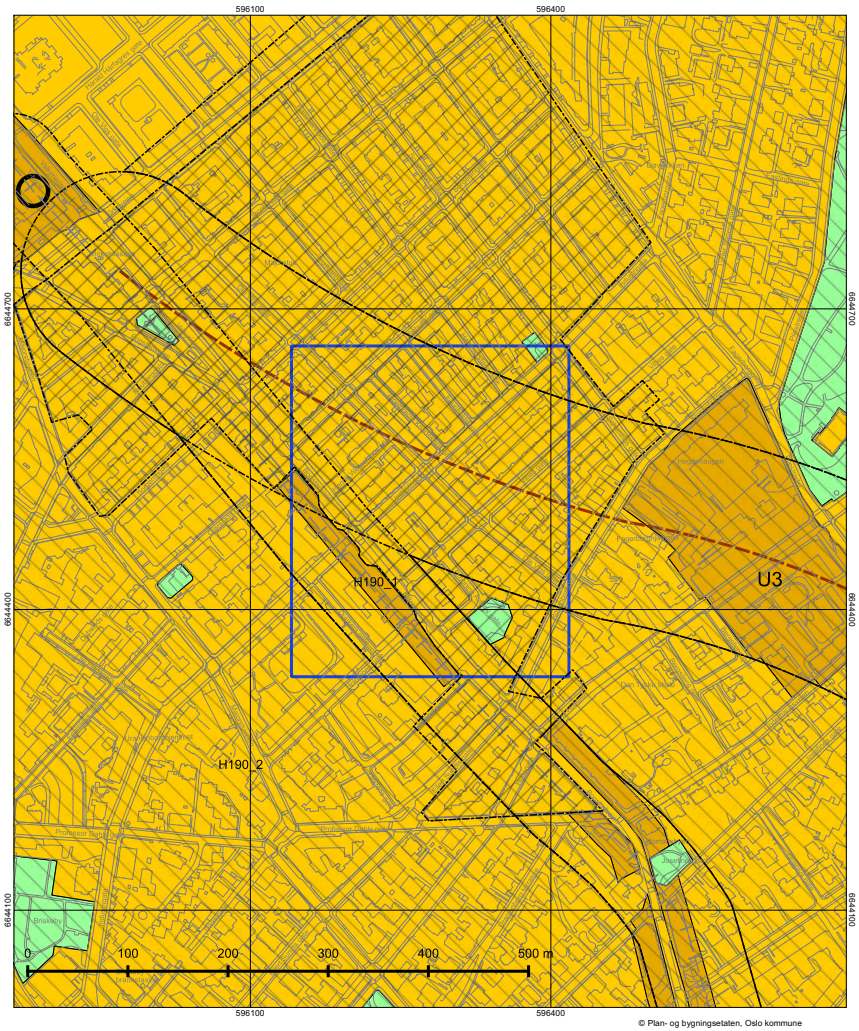
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152274/86525744
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
OLE VIGS GATE 8

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525744
1923

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 205

Vi viser til bestilling av 20260128 for OLE VIGS GATE 8.

GNR. 214 BNR. 205

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.05.1928.

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

758 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

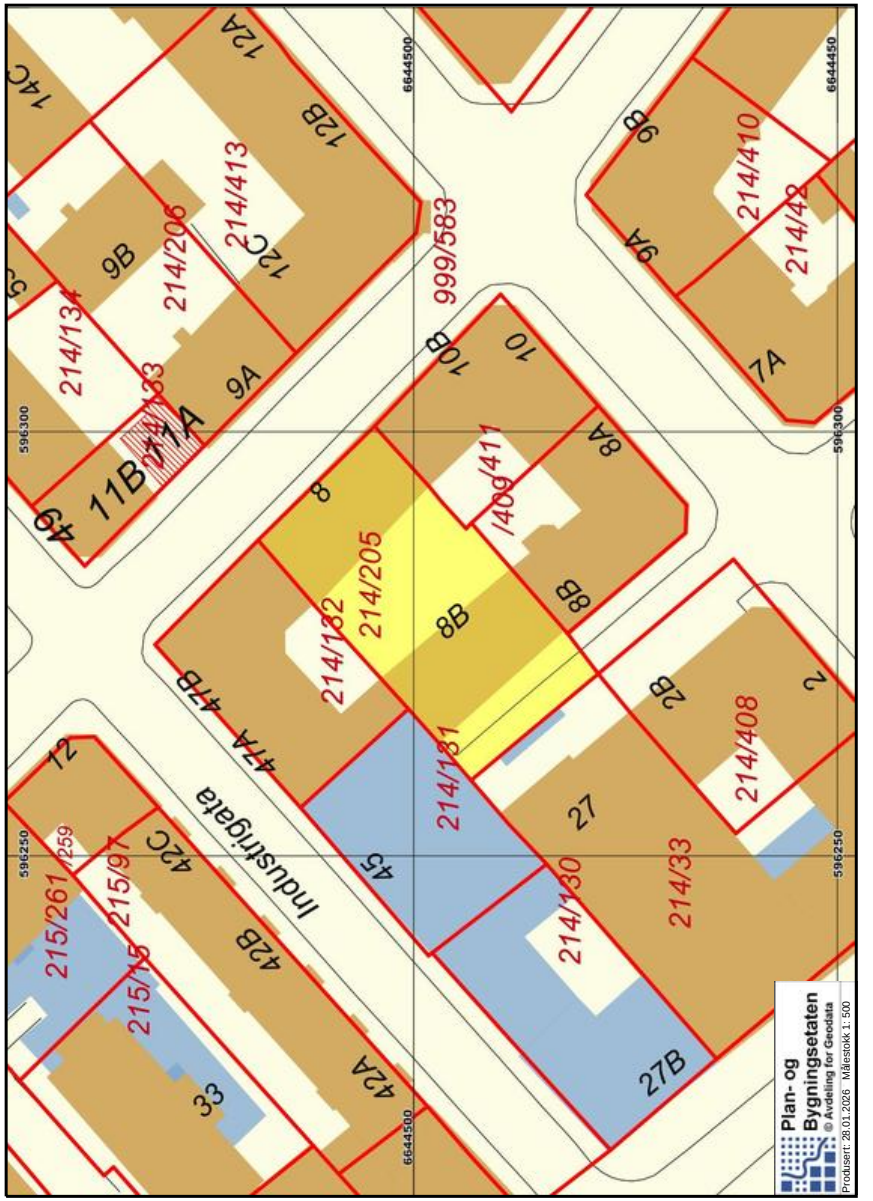
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

TORE ORVEI AS RØRLEGGERBEDRIFT
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.07.2025
	202552786 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hedda Opdahl	

Adresse:	OLE VIGS GATE 8	Eiendom:	214/205/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OLE VIGSGT 8	Søker:	TORE ORVEI AS RØRLEGGERBEDRIFT
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ole Vigs gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 26.06.2025.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.06.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

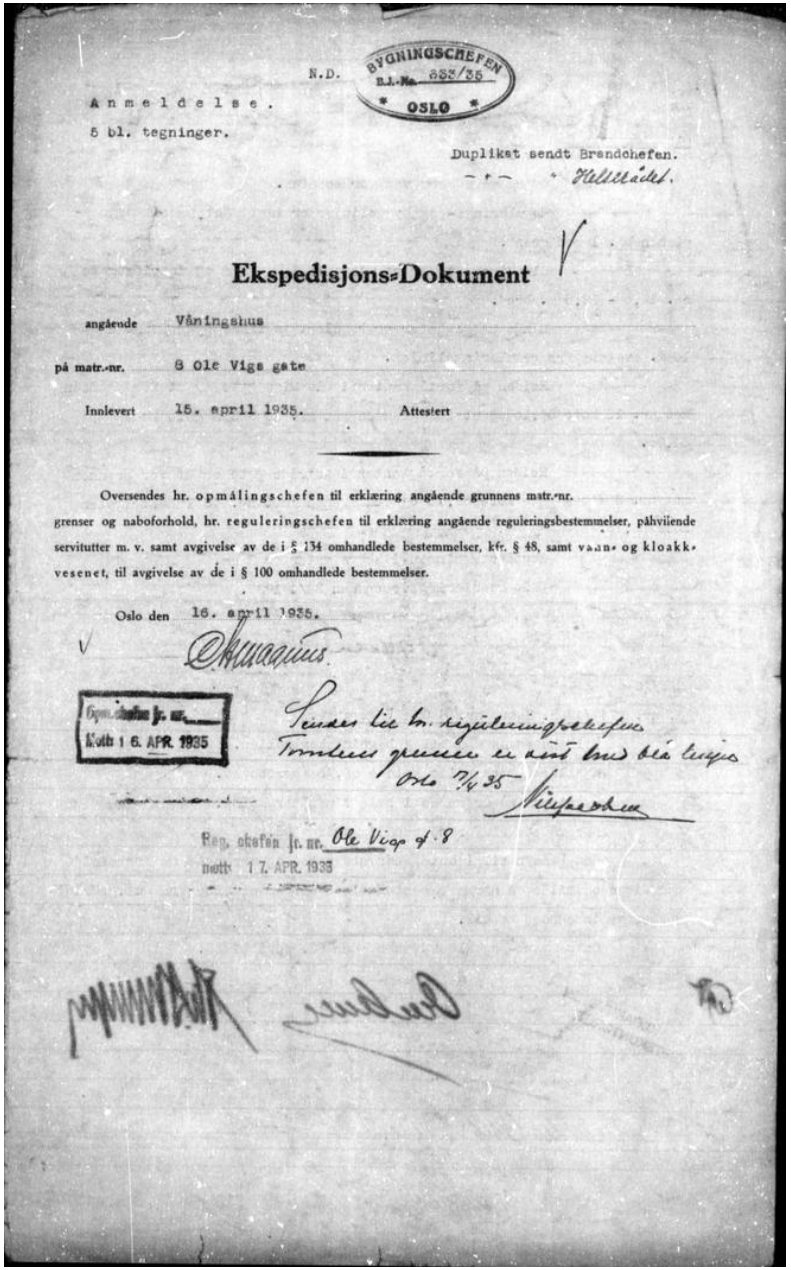
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Hedda Opdahl - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesak

Kopi til:
SAMEIET OLE VIGSGT 8, c/o SK Eiendom Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO



N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 883/35
* OSLO *

Anmeldelse.
5 bl. tegninger.

Dupliket sendt Brandchefen.
— " — Helsesådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 8 Ole Vigs gate

Innlevert 15. april 1935. Attestert

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

Oslo den 16. april 1935.

Bygningsch. jr. nr.
Mott 16. APR. 1935

Sendes tilbake hr. reguleringssjefen.
Tomtens grenser er nå inntegnet blå linjer.
Oslo 17/4 35

Reg. sjefen jr. nr. Ole Vigs gt. 8
mott 17. APR. 1935

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

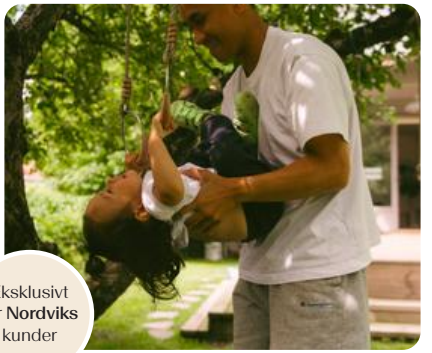
Kontakt

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0515/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ole Vigs gate 8 0357 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 205, snr 10 (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