

Gustav Vigelands vei 5B



Velkommen til

Gustav Vigelands vei 5B



Salgsoppgaven produsert 30. august 2025

Madserud/Skøyen

Elegant og unik 4-roms med sjel - Solrik balkong - Peis - Garasje m/elbillader - Felles hage -Tilbaketrukket og barnevennlig

Prisantydning	13 000 000,-
Fellesgjeld	148 097,-
Omkostninger	14 625,-
Totalpris	13 162 722,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 808,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	130 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1951
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no




SOL



Kort fortalt

- Velkommen til Gustav Vigelands vei 5B, hvor historie møter moderne eleganse. Denne unike leiligheten har vært i familiens eie siden 1951 og bærer preg av tidløse, originale detaljer kombinert med moderne innslag som skaper en harmonisk og funksjonell atmosfære.

- Høydepunkter:
- Elegant og sjelfull 4-roms med gode lysforhold
- Gjennomgående, lys og luftig
- Original fiskebensparkett og peis
- Idyllisk balkong på 8 m^2 m/optimale solforhold
- Bad overflateoppusset i 2022
- 3 soverom
- Garasjeplass med elbillader
- Felles hage med frukttrær og lekeplass
- 3 eksterne boder
- V.vann, kabel TV og internett inkl.
- Nærhet til den Engelske park/Frognerparken/Bygdøy
- Kun 2 min. til offentlig transport
- Rolig, grønt og sentralt på Madserud/Skøyen

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	130 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, Gang, 3 soverom
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med adkomst fra stuen

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. 2 eksterne boder i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod
Total BRA: 0 kvm.

Tyder


4,59 m
Balkong
1,73 m
4,63 m
3,46 m
3,72 m
Skap
Soverom
Skap
Soverom
2,48 m
2,58 m
Bad
Peis
Skap
Skap
Stue
0,84 m
WC
Entré
10,93 m
3,28 m
Soverom
Kjøkken
Spisestue
2,09 m
4,15 m
4,05 m









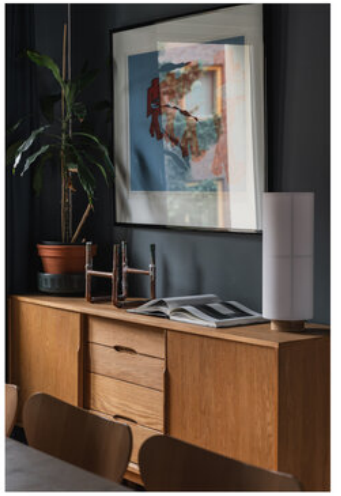



SOL



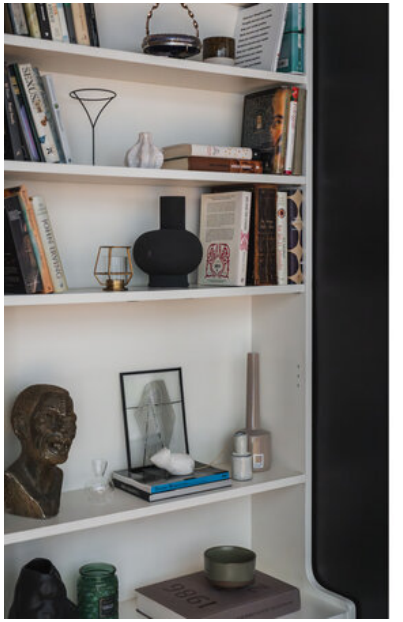

CHARLIE HEBDO

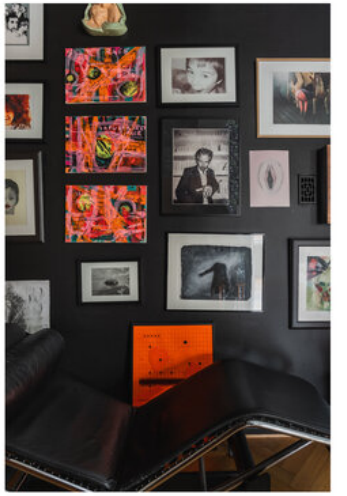








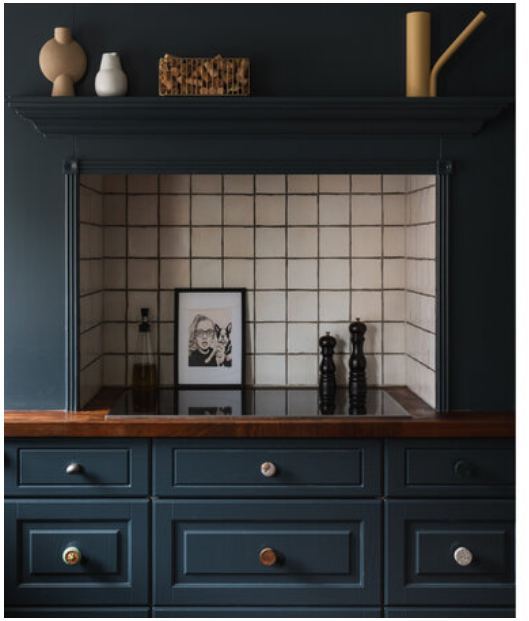


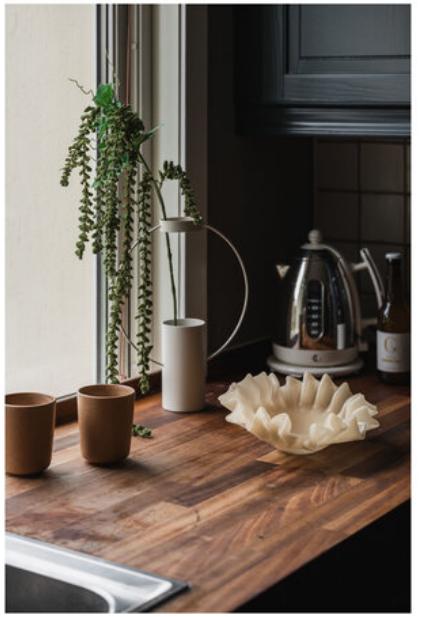





NOMA 2.0
Vegetable
Forest
Ocean

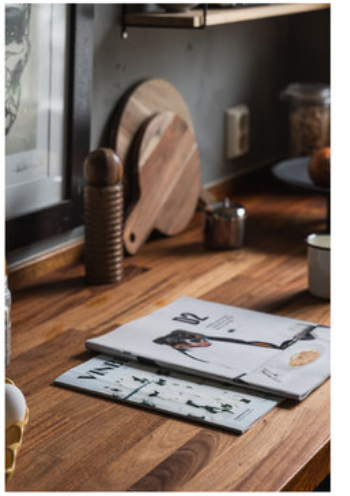

























Mnemonic
SCENT

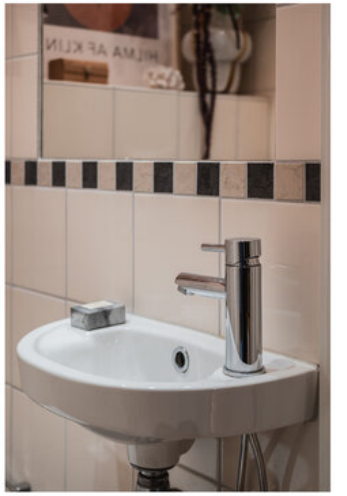





vestfrost




HILMA AF KLINT
HILMA AF KLINT








EB 38666




2

Informasjon

Gustav Vigelands vei 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0480/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Kimberly Michelle Larsen
Morten Aasdahl Eliassen

Kjøpesum og omkostninger
13 000 000,- (Prisantydning)
148 097,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 148 097,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 250,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
4 375,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 625,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 925,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 162 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 172 022,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, Gang, 3 soverom
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med adkomst fra stuen

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. 2 eksterne boder i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod
Total BRA: 0 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har for lav takhøyde til å har måleverdig areal. Areal av lav romhøyde
(GUA) er målt til 15 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og inneholder: Entré, separat WC, bad, svært romslig stue, separat kjøkken, gang og tre soverom – en funksjonell bolig som passer perfekt for både familieliv og et praktisk hverdagsliv.

Leiligheten disponerer tre boder. En loftsbod med gulvflate på ca. 15 kvm. I tillegg to kjellerboder på til sammen 6 kvm.
Felles sykkelbod og fellesvaskeri.
Parkeringsplass med elbillader i felles parkeringskjeller følger boligen.
Det er felles plass for dekk og skiutstyr i fellesareal ved parkeringsplassen.

Standard

Innvendig:
Gulv: Originalt gulv i heltre med fiskebeinsmønster i stuen. Parkett på kjøkkenet.
Fliser i wc-rom. Originale heltre gulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser i wc- rom. Tapet på to vegger i stuen og en vegg på hovedsoverommet. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen.

Pipe/ildsted:
Åpen original murt peis i stuen. Peisen har pusset og malt omramming. Ildfast felt på gulvet foran peisen. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og hovedsoverom.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Glassfronter i høye overskap. Fliser på vegg under veggskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ventilator. Induksjonstopp, 2 stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

Baderom:
Badet er i følge eier rehabilitert på tidlig 2000- tallet og pusset opp med microsement på overflater i 2022. Gulv og vegger bestående av fliser på betong, belagt med microsement. Sparklet og malte plater i himlingen.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og innbygget badekar med hånddusj.

WC:
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner:
- Felles varmtvann.
- Elektrisk avtrekksvifte i bad og wc. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

- Elektriske varmekabler i bad og wc.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Dørcalling

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Balkongdør
Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

- Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i hovedsoverommet og 29 mm på stuen. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Tilstandsvurdering: Det er ikke montert hovedstoppekran i leiligheten. Det ville vært naturlig i forbindelse med etablering av nye rør i rør systemer. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende hovedstoppekraner.

- Ventilasjon:
Tilstandsvurdering: . I dette tilfellet er det ikke avtrekk fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på de deler av anlegget som er av noe eldre dato.

- Kjøkkeninnredning
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Utvendig solavskjerming
Tilstandsvurdering: Det er noe feil med den ene armen, og derfor er markisen vurdert til tilstandsgrad 2.

- Overflater på innvendige gulv - Bad
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Overflater på innvendige vegger – Bad
Tilstandsvurdering: Basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking - Bad
Beskrivelse: Ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

Parkering

Aksjeleiligheten disponerer én garasjeplass med el-bil lader. Abonnement på lading via Plugpay.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Utført av Hande AS i 2005: WC og bad totalrenovert. Utført av Skogen Elektroservice i 2013: Skiftet stikk for lamper og vask/tørk på bad Utført av M-Tek i 2018: Reperasjon av varmekabler Detaljer i tilstandsrapport

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hande AS i 2005: Flytende membran med sikkerhetsremse

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hande AS i 2005

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedledningen inn til bygget ble byttet i 2018, ellers er stort sett felles vann- og avløpsrør fra byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Skogen Elektroservice i 2013. I tillegg ble alt det elektriske gjort under totalrenovering av tidligere eier i 2005, utført av Hande AS, men dette har jeg ikke samsvarserklæring på.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2013, 2018 og 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjennomført av aksjelaget

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i

dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapporten. Takstmann gjennomførte ny måling i August 2025

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1951.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong og naturstein
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

Vinduer:
- Vinduer med tolags isolerglass, av nyere dato på fasade mot nord.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1983 og 86 på fasade mot sør.

Dører:
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1983.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 m^2. Malt dekke i betong. Rekkverk i metall og plater.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Frame TV
- Krystall-lampe i mellomgangen
- Lampe over spisebordet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets

godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Felles varmtvann i bygget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 7 789 kWh hittil i år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 808,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 808,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett, kabel TV, garasje, trappevask, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 5 004,-
Telia Flex Bredbånd: kr 482,-
Garasje: kr 223,-
Brannvarsling: kr 99,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 447 073,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 788 293,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Gustav Vigelands vei 5 består av 12 aksjeleiligheter iht. aksjelagets vedtekter.

Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS.

1 Hjelpende hånd leverer renholdstjenester.

Følgende ble vedtatt ved siste årsmøte:
Oppussing av oppgangene:
For å kunne vurdere dette har styret innhentet pris på maling av oppgangene. Tilbudet er på totalt kr. 289.575,- Hvis generalforsamlingen stemmer for dette forslaget må vi stemme over kapitalinnkreving, eller om det skal finansieres ved låneopptak. Dette er pris for kun vegger og tak.

Styrets innstilling: Vi gjennomfører en egen dugnad der vi vasker vegger med husvask, og ujevnheter sparkles og pusses. Veggene males med rulle der vi kommer lett til. Gelendre males opp igjen med metallmaling. Forsøk på maling av gelender er gjort i oppgang A. Vi innhenter pris på boning av skifergulvene, og utfører det snarlig.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

Dyrehold:

Det er tillatt å holde 1 dyr i leiligheten uten styrets godkjennelse ref. husordensreglene.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 148 097,-pr. 31.12.2024

Aksjelaget har felles lån, hvor aksjeleilighetens andel av denne er kr 148 097,-

Fellesformue

Kr 24 131,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 63 496,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 29 304,-.

Dyrehold

HUNDEHOLD:

§ 1. Det er tillatt å holde 1 dyr i leiligheten uten styrets godkjennelse.

§ 2. Det er ikke tillatt å la husdyr være bundet i husets fellesarealer uten tilsyn. jf. Hundeloven § 5.

§ 3. Hunder som føres til og fra leilighet skal sikres i henhold til båndtvangsregler i Hundeloven § 6.

§ 4. Husdyr skal ikke gjøre fra seg på selskapets eiendom, og eiendommen skal ikke brukes som luftegård. Bestemmelsen gjelder også balkonger.

§ 5. Støynivå grunnet dyrehold skal ikke sjenere de øvrige beboerne og reguleres som generell støy.

Aksjeselskapets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1440344

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 006 kvm (Festetomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet av Skøyenarealene I/s. Festetiden er satt til 99 år fra 12.02.1946. Festeavgiften dekkes gjennom felleskostnadene.

Pent opparbeidet tomt og gårdsrom med felles hage, lekeapparat, gjerde, beplantning og trær.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær og attraktiv beliggenhet ved Frognerparken, naturskjønne omgivelser rett utenfor døren. Området består i hovedsak av herskapshus og attraktive leiligheter.

Karenslyst alle ligger kort gange unna leiligheten med en innbydende handlegate. Her finner du flere restauranter, klesforretninger og spesialforretninger. Maschmanns matmarked er et unikt konsept som består av de beste råvarene og ansatte med pasjon og lidenskap for mat og matkultur. Her finnes egne avdelinger for sjømat, ost, kjøtt, brasseri og eget bakeri. Videre bort i gaten er det moderne treningslokaler hos SATS Sjølyst.

Fra Skøyen finnes det gang- og sykkelsti langs Frognerkilen som tar deg til Bygdøy, som er et svært populært sted med alle sine rekreasjonsmuligheter. Man har både Bygdøynes og Kongeskogen, men det er kanskje badestranden Huk som gjør at folk flest reiser hit en varm sommerdag. Ikke langt fra leiligheten har du Frognerparken, her har du gode rekreasjonsmuligheter for liten og stor. Her er Herregårdskroa et godt alternativ for en matbit hvor du sitter midt i en del av Oslos kulturhistorie. Vigelandsparken er åpen året rundt og med sine skulpturer er den unik i internasjonal sammenheng. Når snøen daler ned preparerer

Bymiljøetaten skiløyper i parken. Dette gjør kanskje Frognerparken til verdens eneste park hvor man kan nyte en skitur i et skulpturlandskap.

Gangavstand til flere barnehager og skoler. Aktivt fritids- og idrettsmiljø i området og kort vei til tennisbane.

Av offentlig kommunikasjon er Thune holdeplass nærmest, her går trikk 13 og buss 20 og 31, i tillegg får man avganger som går fra Sjølyst/Skøyen. Kort fortalt er man godt tilknyttet resten av Oslo/Bærum/Akershus. Skøyen stasjon ligger en kort spasertur unna, her stopper Flytoget og flere av Vy sine linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.02.1946.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Videre foreligger ferdigattest for oppføring av 12 balkonger datert 26.02.2024.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål Boligblokker, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg Byggesak 33/40 med knytning til reguleringsplan S-171GA.

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

Byggesaker i nærheten av eiendommen:
Thorvald Erichsens vei 3 - Detaljregulering - Boliger - S-5250
Saksnummer: 202116267 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.10.2021
Status: Saken er avsluttet
Beskrivelse: Thorvald Erichsensvei Eiendom AS foreslår å omregulere Thorvald Erichsens vei 3 fra bolig med tilhørende anlegg til boligbebyggelse. Eiendommen er i dag opparbeidet som tennisbane, og hensikten med planforslaget er å regulere en frittstående boligblokk med sju leiligheter fordelt på fire etasjer.

Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
Saksnummer: 202302013 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.02.2023
Beskrivelse: Plan- og bygningsetaten starter nå arbeidet med å omregulere eiendommene som har adresse til Halvdan Svartes gate, Ingar Nilsens vei, Heia, Kristinelundveien, Ottar Birtings gate og Solheimgata. Disse er vist på kartet over.

Gustav Vigelands vei 5 - Riving av balkonger
Saksnummer: 200913759 - Byggesak
Mottatt sak: 04.12.2009
Status: Tillatelse gitt

Gustav Vigelands vei 7 B - Bruksendring og etablering av ny boenhet i kjeller
Saksnummer: 202217403 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Thunes vei 12 B - Bruksendring
Saksnummer: 202200443 - Byggesak
Mottatt sak: 07.01.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Det rives, bygges og rehabiliteres i området. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/336:
12.02.1946 - Dokumentnr: 902 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.06.2022 - Dokumentnr: 620347 - Bestemmelse om parkering
Gjelder feste
Rettighetshaver: Brosstad Christian Currell
Født: 04/03-1971
Rettighetshaver: Christensen Espen
Født: 28/08-1972
Rettighetshaver: Nesteby Anders
Født: 08/10-1981
Rettighetshaver: Aagaard Agency AS
Org.nr: 919 189 509

09.01.1940 - Dokumentnr: 292 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1940 - Dokumentnr: 1322 - Bestemmelse om veg

12.02.1946 - Dokumentnr: 902 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.02.1946 - Dokumentnr: 1172 - Best. om vann/kloakkledn.

21.01.1948 - Dokumentnr: 626 - Best. om vann/kloakkledn.

14.09.1939 - Dokumentnr: 12769 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:3 Bnr:2

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 150,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 224 160,- 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 30. august 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Gustav Vigelands vei 5B

Gustav Vigelands vei 5B

Nabolaget Madserud - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	**15 min** 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	**21 min** 1.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	**23 min** 1.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**7 min** 2.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**6 min** 2.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	**6 min** 2.9 km

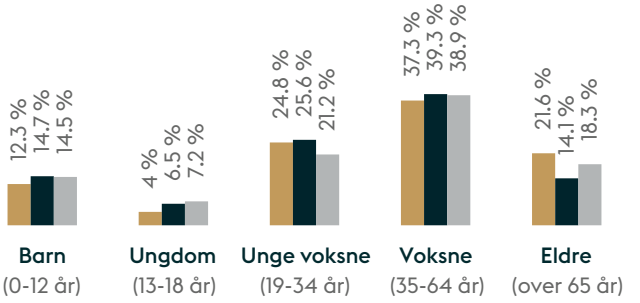
Offentlig transport

Thune Linje 13	**4 min** 0.3 km
Thune Linje 20, 31	**4 min** 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**9 min** 0.7 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	**20 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 6.8 km

Barnehager

Casinetto Borettslags barnehag... 18 barn	**5 min** 0.4 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	**5 min** 0.4 km
Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

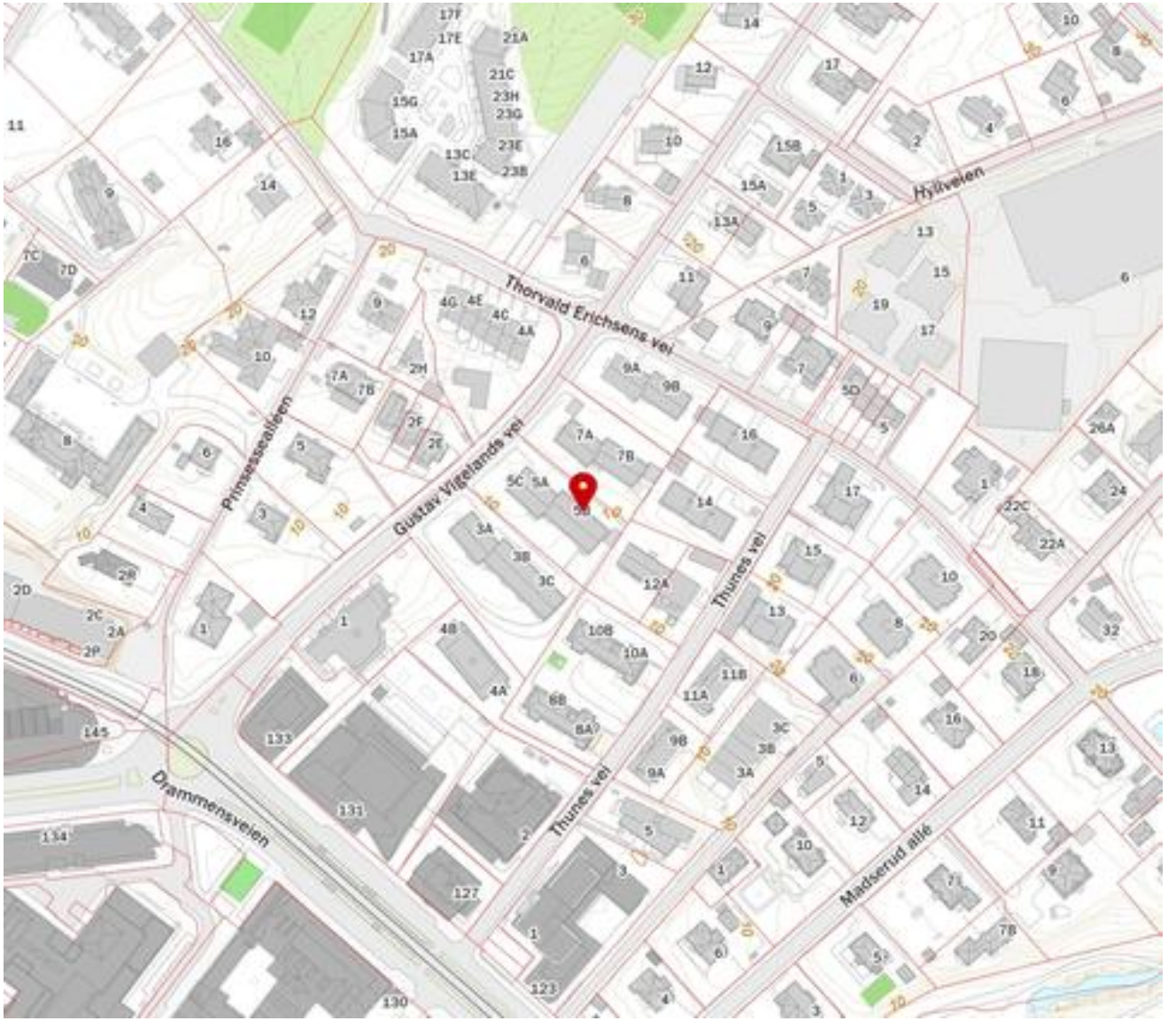
Sport

Oslo Tennisklubb	5 min
Casinetto balløkke	5 min
SATS Sjølyst	8 min
EVO Sjølyst	8 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GUSTAV VIGELANDS VEI 5 B, 0274 OSLO

Gnr: 3 Bnr: 336 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	08/08/2025
Utskriftsdato:	29/08/2025
Oppdragsnummer:	98021
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4- roms aksjeleilighet i boligblokk med 3 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Parkeringsplass med el. Bil lader i felles parkeringskjeller følger boligen.
Det er felles plass for dekk og skiutstyr ved parkeringsplassen.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med normalt god standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1951, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kimberly Michelle Larsen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Kimberly Michelle Larsen , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 3 Bnr: 336
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	As Gustav Vigelands Vei 5
Adresse:	Gustav Vigelands vei 5 B, 0274 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	As Gustav Vigelands Vei 5
Eier:	Kimberly Michelle Larsen

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	08/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1951

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	124	124	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	124	124	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod
3. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, Gang, 3 soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	124	0	0	8
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	124	6	0	8
Sum BRA:	130			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, Gang, 3 soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har for lav takhøyde til å har måleverdig areal. Areal av lav romhøyde (GUA) er målt til 15 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte fasader.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, av nyere dato på fasade mot nord.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1983 og 86 på fasade mot sør.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1983.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Soverom 2 og kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Hovedsoverommet og stuen.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i hovedsoverommet og 29 mm på stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.
Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 m².
Malt dekke i betong. Rekkverk i metall og plater.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen original murt peis i stuen. Peisen har pusset og malt omramming. Ildfast felt på gulvet foran peisen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i servantskapet i badet.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert hovedstoppekran i leiligheten. Det ville vært naturlig i forbindelse med etablering av nye rør i rør systemer.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende hovedstoppekraner. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i bad og wc. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Det er ikke kjent om det er tillatt med elektrisk avtrekksvifte lokalt i bad og wc-rom.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad, wc og kjøkken. I dette tilfellet er det ikke avtrekk fra kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Elektriske varmekabler i bad og wc.
Varmekablene ble feilsøkt i 2018 og det ble ikke funnet feil på kablene. Det ble byttet termostater og 2 nye effektregulatorer ble montert.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Samsvarserklæring datert 10.12.2013 er fremvist på følgende:
Inntrekking jording gang stue soverom skiftet til jordede kontakter stue og soverom.
Skiftet til kombiautomater med rehabramme.

Det er fremvist en sluttkontroll på et arbeid i 2023, men det er ikke beskrevet hva arbeidet gjelder.
Samsvarserklæring er ikke fremvist.

Det ble gjort følgende i 2005 i følge arbeidsbeskrivelse/pristilbud.
Bad:
- Det legges varmekabler i gulv.
- Det legges downlights i tak.
- Det legges lyspunkt over vask.
- Det legges opp til mulighet for stikk og vask.

Det beskrives at anlegget må ryddes opp i.

Disse opplysningene fra 2005 er hentet fra et pristilbud, og er således ikke verifisert. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på de deler av anlegget som er av noe eldre dato.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Glassfronter i høye overskap. Fliser på vegg under veggskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, 2 stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Originalt gulv i heltre med fiskebeinsmønster i stuen.
Parkett på kjøkkenet.
Fliser i wc-rom.
Originale heltre gulv i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: Det bør påregnes sliping av tregulvene, da de har en del slitasje. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Fliser i wc- rom. Tapet på en vegg i stuen og hovedsoverommet.
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 2 garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverommet.
Garderobeskap med glatte fronter i soverom 2 og entreen.
Plassbygde originale bokhyller i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markise er montert over balkongen.

Tilstandsvurdering: Det er noe feil med den ene armen, og derfor er markisen vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert på tidlig 2000- tallet og pusset opp med microsement på overflater i 2022.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong, belagt med microsement.

Sluk i plast av nyere dato i dusjen og under badekaret.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater, belagt med microsement.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og innbygget badekar med håndusj.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Kimberly Michelle	9578-5998-4-818434	2025-08-29 17:59:02
Eliassen, Morten Aasdahl	9578-5999-4-1413708	2025-08-29 18:01:43

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
29. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0480/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gustav Vigelands vei 5B, 0274 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kimberly Michelle Larsen, Morten Aasdahl Eliassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1440344
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

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: Utført av Hande AS i 2005: WC og bad totalrenovert. Utført av Skogen Elektroservice i 2013: Skiftet stikk for lamper og vask/tørk på bad Utført av M-Tek i 2018: Reperasjon av varmekabler Detaljer i tilstandsrapport

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hande AS i 2005: Flytende membran med sikkerhetsremse

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hande AS i 2005

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedledningen inn til bygget ble byttet i 2018, ellers er stort sett felles vann- og avløpsrør fra byggeår.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Skogen Elektroservice i 2013. I tillegg ble alt det elektriske gjort under totalrenovering av tidligere eier i 2005, utført av Hande AS, men dette har jeg ikke samsvarserklæring på.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2013, 2018 og 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjennomført av aksjelaget

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapporten. Takstmann gjennomførte ny måling i August 2025

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: 14-0480/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eliassen, Morten Aasdahl	**2025-08-29**	**Larsen, Kimberly Michelle**	**2025-08-29**

Identifikasjon

bankID Eliassen, Morten Aasdahl

Identifikasjon

bankID Larsen, Kimberly Michelle

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258 OSLO

Att.:

Deres ref.: 14-0480/25 Vår ref.: 040-1-09 Dato: 25.08.2025

AS Gustav Vigelands Vei 5 - Aksje nummer 891-1060 + 1906-1920 - leilighet nr.: 09 - Larsen, Kimberly Michelle og Eliassen, Morten Aasdahl

Deres henvendelse av 13.08.2025 vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Aksjelag:	AS Gustav Vigelands Vei 5
Org.nr.:	930496790
Leilighetsnr.:	09
Aksje nr.:	891-1060 + 1906-1920
Antall aksjer:	
Aksjenes pålydende:	18.500,-
Aksjelagets forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	1440344
Aksjeeiere:	Larsen, Kimberly Michelle Eliassen, Morten Aasdahl
Adresse:	Gustav Vigelands vei 5 B, 0274 OSLO

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024	148 097
Andel formue pr. 31.12.2024	24 131

Felleskostnader pr. mnd.:

TELIA FLEX BREDBÅND	482,00
FELELSKOSTNADER	5 004,00
GARASJE	223,00
BRANNVARSLING	99,00
Totale felleskostnader pr. mnd:	5 808,00

Obligasjon (hvis aktuelt): pålydende kr. 0,00
Bestittelse av obligasjon: Innfridd

Aksjelaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

PANTSETTELSE:

Prioritet	Pantnavn	Panttype	Pantdato
1	Sparebanken Vest	Pant	24.10.2018
2	Dnb Boligkreditt AS	Pant	06.05.2024

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for å sjekke pant og eventuelle restanser på felleskostnader
Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Styreleder: Anders Nesteby, e-post: anders.nesteby@gmail.com styrets e-post

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

Omkostninger:

Transportnoteringshonorar:	:	kr 10.250,- inkl. mva.
Notering av pant/urådighetserklæring	:	kr 4.375,- inkl. mva.

Skal det noteres sperre-/urådighetserklæring, må denne foreligge skriftlig med aksjeeiers underskrift.

Pr. 01.01.26 vil det bli foretatt en regulering av gebyr/honorarer og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Kopi av kjøpekontrakt med fullmakt bes sendt PHM Forvaltning AS.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2024
Aksjeselskapet AS Gustav Vigelands vei 5

Tillitsvalgte

Anders Nesteby	styreleder
Øivind Alver	styremedlem
Sveinung Raknes	styremedlem

Likestilling
Boligselskapets styre består av menn. Boligaksjeselskapet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved eventuelle ansettelser. Det er forsøkt å rekruttere kvinner til styret, men ingen kvinner ønsket styreverv ved forrige valg.

Forretningsførsel og faste tjenester
Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS.

1 Hjelpende Hånd leverer renholdstjenester.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Gustav Vigelands vei 5a samt Gustav Vigelands vei 5b og Gustav Vigelands vei 5c i Oslo kommune med gnr. 3, bnr. 336. Gården er fullverdiforsikret i Protector Forsikring.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden arbeidet med ulike prosjekter og vedlikehold.

Lønnskostnader
Boligaksjeselskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt styrehonorar som vedtatt på generalforsamlingen.

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

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses å være meget godt.

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 63 496,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Overskuddet er ført mot den negative egenkapitalen, og selskapet har et udekket tap siden store prosjekter er finansiert med langsiktig gjeld. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

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

Oslo, 02.04.2025

Anders Nesteby /s/	Øivind Alver /s/	Sveinung Raknes /s/
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Innkalling

Generalforsamling 2025

AS Gustav Vigelands vei 5

Tidsrom	26. mai 19:30 - 21:00
Invitasjon sendt	18. mai. 20:41
Møteform	Fysisk
Møteleder	Anders Nesteby
Referent	Anders Nesteby
Protokollvitner	Sveinung Raknes Nina Irgens Aagaard

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Anders Nesteby

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Anders Nesteby

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitne

Sveinung Raknes, Nina Irgens Aagaard

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning

Beskrivelse
Årsberetningen godkjennes

Vedlegg
GVv5 Årberetning 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse
Regnskapet godkjennes.
Budsjett tas til orientering.

Vedlegg
Årsoppgjørspakke - Gustav Vigelands vei 5.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Kr. 35.000, og mulig delvis ved gavekort for å ikke måtte skatte av hele summen.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Åpne ytterdører til oppgangene

Beskrivelse
Innmeldt av Nina og Rolf M. Aagaard

De ønsker å minne om at dører til oppgangene ikke skal være åpne uten tilsyn. Dette for å forhindre at uvedkomne får tilgang til fellesområder.

Flertallskrav
Orienteringssak

5.2. Ballspill i hagen

Beskrivelse
Innmeldt av Nina og Rolf M. Aagaard

Vi har før påpekt at småbarn/evt. andre ikke må hive småsteiner ned på bilene. Dette tok Anders opp raskt for han skjønte det kunne være et stort problem. Dette er viktig nok en gang å gi beskjed om. Likeledes ballspill nær bilene er ikke greit. Idag opplevde vi barn som lekte med ball opp mot kirsebærtrærne og ballen falt ofte ned ved gjerdet. Skulle lite til før ballen hadde falt ned på bilen vår og andre biler på plassen nedenfor gjerdet. Dette bør snarest legges inn i hus/ordensreglene mener vi.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Forslagsstillers innstilling

Forslag 2
Styrets innstilling:

Vi mener dette ikke skal tas inn i husordensreglene.

Ballspill og lek i hagen mener vi skal tillates, uten begrensninger i husordensreglene. Dette må være et naturlig ansvar for foreldre å følge opp overfor egne barn, og passe på at det ikke utarter seg til noe som kan medføre skade på biler utenfor hagen, vinduer eller lignende.

5.3. Brannstiger

Beskrivelse
Saken følges opp videre fra ordinær generalforsamling 2024.

Det ble vedtatt at styret fikk mandat til å innhente priser i samråd med Mikael.

Mikael har innhentet et tilbud fra Firesafe med og uten ryggvern (en slags ekstra beskyttelse på utsiden av stigen), og et tilbud uten. Fordelen med ryggsøyle er at man er tryggere dersom man skulle miste hånd eller fotfeste på veg ned stigen. En brannstige uten ryggsøyle er i praksis bare utfellbare trinn montert på en skinne som løper ned veggen. Hvis vi skulle gått for en av alternativene anbefaler i tilfelle Firesafe løsningen med ryggsøyle.

Alternativ 1: Pris brannstige uten ryggsøyle kr. 193.732,-

Alternativ 2: Pris brannstige med ryggsøyle kr. 459.218,-

Alternativ 3: Styrets innstilling er at vi ikke går for montering av brannstiger. Bygget vårt er et murbygg der en brann ikke sprer seg så lett/raskt fra leilighet til leilighet. Vi har kontaktet brannvesenet i Oslo kommune; stigebilene deres stiller krav til 3,5 meter kjørebredde. Både vår port, innkjøringen til naboen nedenfor, og til garasjen er bredere enn dette. De har stigebiler med stiger som når høyt opp, og i tillegg har de bærbare stiger som når opp 12 meter. Normalt vil utrykning til vår adresse ikke overstige 10 minutter. Vi har også brannalarm i bygget i alle fellesområder som er koblet til alarmsentral. Hvis vi skal finansiere en av løsningene må vi enten ta opp lån eller innkreve kapital fra eierne.

Vedlegg
tilbud.jpg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Alternativ 1

Forslag 2
Alternativ 2

Forslag 3
Alternativ 3

5.4. Oppussing av oppganger

Beskrivelse
Innmeldt av Nina og Rolf M. Aagaard

Det har kommet inn forslag om å pusse opp oppgangene.

For å kunne vurdere dette har styret innhentet pris på maling av oppgangene. Tilbudet er på totalt kr. 289.575,- Hvis generalforsamlingen stemmer for dette forslaget må vi stemme over kapitalinnkreving, eller om det skal finansieres ved låneopptak. Dette er pris for kun vegger og tak.

Styrets innstilling: Vi gjennomfører en egen dugnad der vi vasker vegger med husvask, og ujevnheter sparkles og pusses. Veggene males med rulle der vi kommer lett til. Gelendre males opp igjen med metallmaling. Forsøk på maling av gelender er gjort i oppgang A. Vi innhenter pris på boning av skifergulvene, og utfører det snarlig

Vedlegg
Gustav Vigelandsvei 5A og B.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For forslaget om å male vegger, ref. vedlagt tilbud på kr. 289.575.
Finansiert med lån

Forslag 2
For forslaget om å male vegger, ref. vedlagt tilbud på kr. 289.575.
Finansiert med kapitalinnkreving.

Forslag 3
Styrets innstilling.

Forslag 4
Stemmer mot å gjøre noe

5.5. Sette opp trampoline i hagen

Beskrivelse
Innmeldt av Joachim Horn

Det er foreslått å sette opp trampoline i hagen, og at de som ønsker trampoline dekker kostnadene.

Styrets innstilling: vi må i tilfelle finne en god plassering hvis flertallet er positive til dette.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Styreleder

Anders Nesteby (For 1 år)

Styremedlem (3 til valg)

Sveinung Ofstad Raknes (For 1 år)
Øivind Alver (For 1 år)

Protokoll

Generalforsamling 2025

AS Gustav Vigelands vei 5

Tidsrom	26. mai 19:30 - 21:00
Invitasjon sendt	18. mai. 20:41
Møteform	Fysisk
Møteleder	Anders Nesteby
Referent	Anders Nesteby
Protokollvitner	Sveinung Raknes Nina Irgens Aagaard



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig vedtatt

1.3. Møteleder

Anders Nesteby

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Anders Nesteby

1.4. Referent

Anders Nesteby

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Anders Nesteby

1.5. Protokollvitne

Sveinung Raknes, Nina Irgens Aagaard

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Vedtatt

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
11 eiere tilstede, 4 fullmakter.

2. Årsberetning

Beskrivelse
Årsberetningen godkjennes

Vedlegg
GVv5 Årberetning 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Enstemmig vedtatt

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse
Regnskapet godkjennes.
Budsjett tas til orientering.

Vedlegg
Årsoppgjørspakke - Gustav Vigelands vei 5.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Regnskapet godkjennes.
Budsjett tas til orientering.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Kr. 35.000, og mulig delvis ved gavekort for å ikke måtte skatte av hele summen.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Enstemmig vedtatt

5. Innkommende saker

5.1. Åpne ytterdører til oppgangene

Beskrivelse
Innmeldt av Nina og Rolf M. Aagaard

De ønsker å minne om at dører til oppgangene ikke skal være åpne uten tilsyn. Dette for å forhindre at uvedkomne får tilgang til fellesområder.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Vi minner om dette.

5.2. Ballspill i hagen

Beskrivelse
Innmeldt av Nina og Rolf M. Aagaard

Vi har før påpekt at småbarn/evt. andre ikke må hive småsteiner ned på bilene. Dette tok Anders opp raskt for han skjønte det kunne være et stort problem. Dette er viktig nok en gang å gi beskjed om. Likeledes ballspill nær bilene er ikke greit. Idag opplevde vi barn som lekte med ball opp mot kirsebærtrærne og ballen falt ofte ned ved gjerdet. Skulle lite til før ballen hadde falt ned på bilen vår og andre biler på plassen nedenfor gjerdet. Dette bør snarest legges inn i hus/ordensreglene mener vi.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Forslagsstillers innstilling

Forslag 2
Styrets innstilling:

Vi mener dette ikke skal tas inn i husordensreglene.

Ballspill og lek i hagen mener vi skal tillates, uten begrensninger i husordensreglene. Dette må være et naturlig ansvar for foreldre å følge opp overfor egne barn, og passe på at det ikke utarter seg til noe som kan medføre skade på biler utenfor hagen, vinduer eller lignende.

Vedtak
Det minnes om felles ansvar, og foreløpig tar vi ikke med noe i husordensreglene. Foreldre er ansvarlige for å følge opp egne barn.

5.3. Brannstiger

Beskrivelse
Saken følges opp videre fra ordinær generalforsamling 2024.

Det ble vedtatt at styret fikk mandat til å innhente priser i samråd med Mikael.

Mikael har innhentet et tilbud fra Firesafe med og uten ryggvern (en slags ekstra beskyttelse på utsiden av stigen), og et tilbud uten. Fordelen med ryggsøyle er at man er tryggere dersom man skulle miste hånd eller fotfeste på veg ned stigen. En brannstige uten ryggsøyle er i praksis bare utfellbare trinn montert på en skinne som løper ned veggen. Hvis vi skulle gått for en av alternativene anbefaler i tilfelle Firesafe løsningen med ryggsøyle.

Alternativ 1: Pris brannstige uten ryggsøyle kr. 193.732,-

Alternativ 2: Pris brannstige med ryggsøyle kr. 459.218,-

Alternativ 3: Styrets innstilling er at vi ikke går for montering av brannstiger. Bygget vårt er et murbygg der en brann ikke sprer seg så lett/raskt fra leilighet til leilighet. Vi har kontaktet brannvesenet i Oslo kommune; stigebilene deres stiller krav til 3,5 meter kjørebredde. Både vår port, innkjøringen til naboen nedenfor, og til garasjen er bredere enn dette. De har stigebiler med stiger som når høyt opp, og i tillegg har de bærbare stiger som når opp 12 meter. Normalt vil utrykning til vår adresse ikke overstige 10 minutter. Vi har også brannalarm i bygget i alle fellesområder som er koblet til alarmsentral. Hvis vi skal finansiere en av løsningene må vi enten ta opp lån eller innkreve kapital fra eierne.

Vedlegg
tilbud.jpg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Alternativ 1

Forslag 2
Alternativ 2

Forslag 3
Alternativ 3

Vedtak
Alternativ 3 enstemmig vedtatt

5.4. Oppussing av oppganger

Beskrivelse
Innmeldt av Nina og Rolf M. Aagaard

Det har kommet inn forslag om å pusse opp oppgangene.

For å kunne vurdere dette har styret innhentet pris på maling av oppgangene. Tilbudet er på totalt kr. 289.575,- Hvis generalforsamlingen stemmer for dette forslaget må vi stemme over kapitalinnkreving, eller om det skal finansieres ved låneopptak. Dette er pris for kun vegger og tak.

Styrets innstilling: Vi gjennomfører en egen dugnad der vi vasker vegger med husvask, og ujevnheter sparkles og pusses. Veggene males med rulle der vi kommer lett til. Gelendre males opp igjen med metallmaling. Forsøk på maling av gelender er gjort i oppgang A. Vi innhenter pris på boning av skifergulvene, og utfører det snarlig

Vedlegg
Gustav Vigelandsvei 5A og B.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For forslaget om å male vegger, ref. vedlagt tilbud på kr. 289.575.
Finansiert med lån

Forslag 2
For forslaget om å male vegger, ref. vedlagt tilbud på kr. 289.575.
Finansiert med kapitalinnkreving.

Forslag 3
Styrets innstilling.

Forslag 4
Stemmer mot å gjøre noe

Vedtak
Alternativ 1: ingen stemmer
Alternativ 2: 1 stemme
Alternativ 3: 8 stemmer for, vedtatt

5.5. Sette opp trampoline i hagen

Beskrivelse
Innmeldt av Joachim Horn

Det er foreslått å sette opp trampoline i hagen, og at de som ønsker trampoline dekker kostnadene.

Styrets innstilling: vi må i tilfelle finne en god plassering hvis flertallet er positive til dette.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
2 stemmer for
2 stemmer for med forbehold
5 stemmer mot
Resten blanke

6. Valg

Styreleder

Anders Nesteby (For 1 år)

Vedtak
Gjenvalgt

Styremedlem (3 til valg)

Sveinung Ofstad Raknes (For 1 år)
Øivind Alver (For 1 år)

Vedtak
Gjenvalgt

Signaturer

Nina Irgens Aagaard	signatur mangler
Sveinung Raknes /sign	28.05.2025 07:49
Anders Nesteby /sign	15.08.2025 14:34

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A187-188, Sted: Aker herredsskriveri, Aker, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok A. Dagboknr. 413/1946-2250/1946.
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-til0060909071770.jpg

Blokk III. DAGB. NR. 902/1946 AVSKRIFT. AKER 4241

Dagbokført 12 FEB. 1946

F e s t e k o n t r a k t. Kr. 1540—

Kassert den 12-2-46

Undertegnede generalkonsul N.A. Andresen Butenschøns arvinger v/ O.R.Sakfører Hans Bang bortfester herved for et tidsrom av 99 aar,regnet fra 1/2.1946, til medundertegnede A/s. Gustav Vigelands vei 5 en parsell av vor eiendom gnr.3,bnr.2,som ifl. opmaalingsforretning av 25/6.39 har et areal stort 2002.8 m², regnet til mittvei og en skyld stor øre.

Parsellen har fått br.nr. 336.

I festepenger erlegges kr. 250.- kontant.

I aarlig festeavgift av denne grund betaler A/s.Gustav Vigelands vei 5 eller senere festere til oss eller senere eiere av gnr. 3,bnr. 336 6 - seks- liter landskyld bygg pr. m² eller del av m². eller ialt 12016.8 liter bygg, hvis motverdi blir å betale innen hvert aars utgang efter gjennemsnittet av den for Oslo Bispedømme for de sisste 5 aar (inkl. det løpende aar) fastsatte kapiteltakst. Hvis festet paabegyndes i det løpende aar, erlegges en forholdsvis leie frem til 31. December. Prisnyndighetene har f.t. fastsatt visse be-

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A187-188, Sted: Aker herredsskriveri, Aker, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok A. Dagboknr. 413/1946-2250/1946.
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-til0060909071770.jpg

paabegyndes i det løpende aar, erlegges en forholdsvis leie frem til 31. December. Prisnyndighetene har f.t. fastsatt visse begrensninger m.h.t. kornrentens innkrevning. Ophevning eller lempning i disse regler skal ogsaa gjelde nærværende kontrakt.

For riktig betaling av festeavgift og festepenger har grundeieren 1.rp. pant i festeretten samt all paa tomten staaende nuværende og fremtidig bebyggelse, hvadenten denne tilhører festeren eller andre samt i tilfelle brand bygningenes assurancesum.

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

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

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A187-188, Sted: Aker herredsskriveri, Aker, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok A. Dagboknr. 413/1946-2250/1946.
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-810060909071771.jpg

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

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

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A187-188, Sted: Aker herredsskriveri, Aker, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok A. Dagboknr. 413/1946-2250/1946.
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-810060909071771.jpg

ter og plikter i forhold til grundeieren. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte er grundeieren berettiget til av hver ny fester å forlange festepenger med kr. 250.-

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

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

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A187-188, Sted: Aker herredsskriveri, Aker, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok A. Dagboknr. 413/1946-2250/1946.
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-81006090907l772.jpg

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

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

Mellem parsellfesterne gjelder som vanlig halv gjerdeplikt og tillates kun aapne gjerder minst 1.70 m. høit medmindre annerledes omforenes med nabo.

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

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

1. Søppel og annet avfall maa ikke henlegges aapent men anbringes

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A187-188, Sted: Aker herredsskriveri, Aker, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok A. Dagboknr. 413/1946-2250/1946.
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-81006090907l772.jpg

bestemmelser :

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

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

a. hvorvidt og i hvilken utstrekning klausuler, som allerede påhviler eller som nu blir paaheftet det utparsellerte areal forandres eller opheves,
b. hvorledes det gjenværende areal av hovedbølet og Skøien Hoved-

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A187-188, Sted: Aker herredsskriveri, Aker, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok A. Dagboknr. 413/1946-2250/1946.
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-til00609090771773.jpg

gaard, bnr.1, 3, 4, 125 og 126 samt av Casinetto bnr. 122a, skal reguleres, bebygges eller klausuleres.

c.hvorvidt og i hvilken utstrekning klausuler, som allerede eksisterer mellem hovedbølet og Skøien Hovedgaard innbyrdes eller mellem disse eiendommer og de fra disse før den paagaaende utparsellering allerede utskilte parseller - skal kunne forandres eller opheves.

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

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

Oslo, 18. Jan. 1946.

Som grunneier :

Hans Bang (tgn.)

Som fester :

A/s. Gustav Vigelands vei 5

Egil Pettersen (tgn.)

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: A187-188, Sted: Aker herredsskriveri, Aker, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Pantebok A. Dagboknr. 413/1946-2250/1946.
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-til00609090771773.jpg

Hans Bang (tgn.)

Egil Pettersen (tgn.)

Til vitterlighet :

May Juhler (tgn.)

Valborg Lund (tgn.)

Til vitterlighet :

May Juhler (tgn.)

Valborg Lund (tgn.)

AS Gustav Vigelands Vei 5

BankID Signing
Anders Nesteby
2025-04-25

BankID Signing
Øivind Alver
2025-05-01

BankID Signing
Sveinung Raknes
2025-05-13

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

AS Gustav Vigelands Vei 5

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		592 991	524 604	661 100	663 700
Garasje/parkeringsleie		29 604	29 604	64 604	29 604
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		80 976	77 280	81 000	81 000
Andre inntekter	1	61 390	87 930	64 000	44 000
Sum inntekter		**764 961**	**719 418**	**870 704**	**818 304**
Kostnader					
Lønn	2	25 000	34 230	35 000	35 000
Kommunale avgifter		193 224	225 887	240 000	232 000
Strøm og varme		67 756	117 428	90 000	60 000
TV og bredbånd		83 467	79 726	81 000	84 000
Andre driftskostnader	3	25 988	83 504	86 000	67 000
Vaktmester og renhold		27 780	25 875	27 000	29 000
Reparasjon og vedlikehold		5 826	37 837	55 000	50 000
Honorarer	4	38 683	40 669	35 000	38 000
Forsikring		67 654	57 324	63 000	70 000
Andre kostnader	5	105 872	11 063	6 000	52 000
Sum kostnader		**641 251**	**713 542**	**718 000**	**717 000**
Driftsresultat		**123 710**	**5 876**	**152 704**	**101 304**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		15 497	288	0	0
Finanskostnader		75 711	72 854	72 000	72 000
Sum finans	**6**	**-60 214**	**-72 565**	**-72 000**	**-72 000**
Resultat		**63 496**	**-66 690**	**80 704**	**29 304**

AS Gustav Vigelands Vei 5

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	7 829
Forskuddsbetalte kostnader		58 272	109 387
Sum fordringer	**8**	**58 272**	**117 216**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**230 523**	**251 795**
Sum omløpsmidler		**288 795**	**369 012**
Sum eiendeler		**288 795**	**369 012**

AS Gustav Vigelands Vei 5

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		193 500	193 500
Opptjent egenkapital	7	-1 218 033	-1 218 033
Årets resultat		63 496	0
Sum egenkapital		**-961 037**	**-1 024 533**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	10	1 221 028	1 280 824
Sum langsiktig gjeld		**1 221 028**	**1 280 824**
Leverandørgjeld		590	96 523
Forskudd fra kunder		8 645	0
Påløpte renter		6 102	6 309
Påløpte kostnader		13 467	9 888
Sum kortsiktig gjeld		**28 804**	**112 720**
Sum egenkapital og gjeld		**288 795**	**369 012**

OSLO, 01.04.2025
AS Gustav Vigelands Vei 5

Anders Nesteby	Øivind Alver	Sveinung Raknes
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2024 for AS Gustav Vigelands Vei 5

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannvarsling	16 632	16 632	0	0
Eiendomsskatt	44 758	63 558	64 000	44 000
Viderefakturering	0	7 740	0	0
Sum andre inntekter	**61 390**	**87 930**	**64 000**	**44 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	10 000	30 000	35 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	0	4 230	0	0
Gave til ansatte,	10 000	0	0	15 000
Gave til ansatte, ikke	5 000	0	0	0
Sum lønnskostnader	**25 000**	**34 230**	**35 000**	**35 000**

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsentral	0	4 515	6 000	0
Alarm, kameraovervåkning	0	23 040	0	0
Div driftskostnader	6 607	0	0	0
Vintertjenester	18 836	11 109	25 000	25 000
Uteområde	545	5 134	15 000	0
XTomtefeste	0	39 706	40 000	42 000
Sum andre kostnader	**25 988**	**83 504**	**86 000**	**67 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	0	3 713	0	0
Forretningsførsel	36 120	33 600	33 000	38 000
Forretningsfører - tillegg	0	0	2 000	0
Andre forvaltningstjn.	2 563	3 356	0	0
Sum honorar	**38 683**	**40 669**	**35 000**	**38 000**

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datakostnader	0	3	0	0
Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
Styre, møtekostand	3 750	0	1 000	2 000
Festeavgift	41 598	0	0	0
Øreavrunding	-1	-3	0	0
Eiendomsskatt	44 758	0	0	44 000
Bank	5 258	5 597	5 000	6 000
Annen kostnad	8 380	3 476	0	0
Sum andre kostnader	**105 872**	**11 063**	**6 000**	**52 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	15 490	0	0	0
Renter og purregebyr kunder	7	288	0	0
Sum finansinntekter	**15 497**	**288**	**0**	**0**
Morarente og purregebyr	993	5 941	0	0
Renter DnB 61211	74 718	66 913	72 000	72 000
Sum finanskostnader	**75 711**	**72 854**	**72 000**	**72 000**
Sum finans	**-60 214**	**-72 565**	**-72 000**	**-72 000**

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-994 633	-927 943
Årets resultat	63 496	-66 690
Egenkapital 31.12	**-931 137**	**-994 633**

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-8 645	7 829
Forskudd kunder	8 645	0
Sum kundefordringer	**0**	**7 829**
Forskuddsbetaling til	15 453	0
Forskuddsbetalt forsikring	0	67 654
Forskuddsbetalt kabelTV og	42 819	41 734
Sum andre fordringer	**58 272**	**109 387**
Sum fordringer	**58 272**	**117 216**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 230 523

Note 10 Langsiktig gjeld

DnB 1213 98 61211		
Renter 31.12.24: 5,80%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2020	1 490 110	
Nedbetalt tidligere	209 286	
Nedbetalt i år	59 769	
Lånesaldo 31.12		1 221 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 221 055**

Vedtekter for AS Gustav Vigelands vei 5

Vedtatt på generalforsamling 4. mars 2015. Sist endret i generalforsamling 23.05.2018.

§ 1 - Navn.
Selskapets navn er AS Gustav Vigelands vei 5.

§ 2 – Formål.
Selskapets formål er å ivareta aksjonærenes felles interesser, samt drift og eventuelt salg av selskapets eiendommer. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 – Aksjekapital.
Aksjekapitalen er kr 208.500,- fordelt på 2085 aksjer à kr 100,-. Aksjene er knyttet til leiligheten for den enkelte aksjonærs leilighet i selskapets eiendommer og kan bare overdras sammen med leiligheten. Aksjene og leiligheten kan ikke skilles.

Eiendomsrett til aksje nr 1-120 gir bruksrett til leilighet 1 I
Eiendomsrett til aksje nr 121-260 gir bruksrett til leilighet 1 II
Eiendomsrett til aksje nr 261-405 gir bruksrett til leilighet 1 III
Eiendomsrett til aksje nr 406-500 gir bruksrett til leilighet 2 I
Eiendomsrett til aksje nr 501-615 gir bruksrett til leilighet 2 II
Eiendomsrett til aksje nr 616-740 gir bruksrett til leilighet 2 III
Eiendomsrett til aksje nr 741-890 gir bruksrett til leilighet 3 I
Eiendomsrett til aksje nr 891-1060 gir bruksrett til leilighet 3 II
Eiendomsrett til aksje nr 1061-1240 gir bruksrett til leilighet 3 III
Eiendomsrett til aksje nr 1241-1410 gir bruksrett til leilighet 4 I
Eiendomsrett til aksje nr 1411-1600 gir bruksrett til leilighet 4 II
Eiendomsrett til aksje nr 1601-1800 gir bruksrett til leilighet 4 III

§ 4 – Overdragelse av aksjer og fremleie.
Bare fysiske personer kan være aksjeeiere, med unntak av aksjepost for forretningslokalet. Overdragelse av aksjene med tilhørende bruksrett kan ikke finne sted uten etter skriftlig samtykke av selskapets styre. Nektelse kan bare skje på saklig objektivt grunnlag. Fremleie av leilighet krever styrets godkjennelse og reguleres for øvrig av bestemmelsene i Lov om burettslag Kapittel 5.

§ 5 – Tre ut av selskapet.
Handler en aksjonær i vesentlig grad i strid med selskapets vedtekter, generalforsamlingens vedtak eller trass i skriftlig advarsel i vesentlig grad overtrer vanlige ordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til selskapet i rett tid, kan vedkommende aksjonær etter vedtak av styret tilpliktes å tre ut av selskapet. Melding om dette gir selskapet i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal stå at styrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at melding er mottatt ved klage til generalforsamlingen, hvis avgjørelse blir endelig dersom det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig. Når styrets vedtak er endelig plikter den uttrådte å fraflytte sin leilighet samt overdra sine aksjer med bruksrett til ny aksjonær som må godkjennes av styret før innflytting. Nektelse kan bare skje på saklig objektivt grunnlag. Er aksjene med bruksrett ikke overdratt innen 30 dager har styret rett til, etter varsel til den uttrådte i rekommandert brev, å selge aksjene med tilhørende bruksrett gjennom eiendomsmegler for den uttrådtes regning og risiko

§ 6 – Styret.
Selskapet ledes av et styre på 3-4 medlemmer. Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen for 2 år. Styret velger selv sin leder.
Det skal ikke sitte medlemmer i styret i Gustav Vigelands vei 5 som ikke fysisk selv bor i gården.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Styremedlemmer har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av selskapet om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer. Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for selskapet. Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

§ 7 – Styrets beslutningsdyktighet og mandat.
Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er til stede. Selskapets firma tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Over styrets forhandlinger føres protokoll. Styret kan ansette Forretningsfører. Revisor oppnevnes av generalforsamlingen. Ved dissens må saken forelegges generalforsamlingen.

§ 8 – Husordensregler.
Styret utarbeider husordensregler. Disse må godkjennes av generalforsamlingen.

§ 9 - Fellesutgifter.
Aksjonæren betaler sin andel av fellesutgifter hver måned. Månedlig beløp til dekning av fellesutgifter besluttes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

§ 10 – Ordinær generalforsamling.
Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen juni måneds utgang, med minst 14 dagers varsel til aksjonærene. Samtidig med innkallingen sendes årsberetning med revidert regnskap for det forløpne år. Generalforsamlingen behandler de saker som etter aksjeloven skal behandles av denne, som f.eks. fastsettelse av godtgjørelse til selskapets tillitsmenn. Saker som skal behandles av generalforsamlingen må være nevnt i innkallingen.
Innkalling til generalforsamlinger sender per epost til de med registrert epost i eierregisteret. Aksjonærer uten registrert epost mottar innkallingen per post.

§ 11 – Ekstraordinær generalforsamling.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av aksjonærene skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles. Innkallingen skjer i samsvar med § 10.

§ 12 – Antall stemmer per aksjonær.
På generalforsamlingen har hver aksjonær 1 stemme. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. Fraværende aksjonærer kan stemme ved å avgi skriftlig fullmakt.

§ 13 – Vedlikehold av leilighet.
Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Styret har, når det kan oppstå skadevirkninger og særlig når disse kan berøre andre aksjonærer, rett og plikt til å foreta besiktigelse av leiligheten og kan pålegge vedkommende aksjonær å utbedre eventuelle skader, eller om nødvendig å la skaden bli utbedret for vedkommende aksjonærs regning.

Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten. Utskifting av vinduer og balkongdører faller også inn under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsansvar. Utskifting av ytterdører, kun ut til oppgangen, er praktisert som aksjeselskapets ansvar, og praksisen følges videre inntil vedtektene eventuelt endres.

Balkonger og plattinger er å anse som fellesareal med bruksrett for tilgrensende leilighet, og alle endringer må styregodkjennes. Eksempelvis vil det si solskjerming/levegger, etablering eller endring av andre fastmonterte installasjoner og fargevalg. Farge og materialbruk skal være enhetlig. Unntaket er valg av dekke på balkonger.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, internt elektrisk anlegg og sikringsskap, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, skal selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Ny eier av aksjer har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle ha vært utført av den forrige aksjonæren.

§ 14 – Selskapets vedlikeholdsplikt.
Selskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler den enkelte aksjeeier, jf. Punkt 12. Dette omfatter blant annet plikt til å vedlikeholde yttervegger, hovedtak, trapperom, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Videre omfatter vedlikeholdsplikten felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom bruksenheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

§ 15 - Forsikring og skadeansvar.
Aksjeeiere plikter til enhver tid å ha innboforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. på inventar, innbo og løsøre i bruksenheten. Selskapet kan kreve at aksjeeieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring.
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
Ved skade på boligene skal aksjeeierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

§ 16 – Lading av el-biler.
Beboere som ønsker å lade el-biler på gårdens område må selv besørge og bekoste egen kurs for slikt formål og må selv betale for den strøm som medgår til dette.
Gjester har i normalt ikke anledning til å benytte gårdens fellesstrøm til lading av el-biler.

§ 17 – Endring av vedtekter.
Generalforsamlingen beslutter med simpel majoritet. For å endre vedtektene kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige aksjonærer.

§ 18 – Øvrige bestemmelser.
Forøvrig gjelder aksjelovens bestemmelser samt Lov om Burettslag $ 1-5, 4-2, Kapittel 5 og omdanningsreglene i $ 13-5 for selskapet og dets aksjonærer.

Sist **endret:**

I Generalforsamling 2018

HUSORDENSREGLER FOR GUSTAV VIGELANDSVEI 5ABC

Vi er vel alle interessert i at vi skal ha det penest mulig rundt oss. Derfor må vi alle være med på å dele dette ansvaret for at dette skal fungere best mulig.

Vi har ingen vaktmester. Hele gårdens fellesareal er et felles ansvar. Det gjelder klipping av plen, fjerning av løv, skifting av lyspærer på huset/ved oppgang/garasje/søppelrom, rydding utenfor m.m. Når det gjelder skifting av lyspærer i etasjene sørger hver oppgang for seg.

TRAPPEVASK:

Vaskelister er nå hengt opp i hver oppgang. Trappen skal vaskes fra øverst til nederst. Dersom man er bortreist er det fint om man hvis mulig bytter med en annen, slik at man prøver å holde kontinuiteten. Husk å føre på listen at vaskingen er utført. VIKTIG! Dersom man overhodet ikke vasker må man selv leie inn hjelp for å få det gjort.

ORDEN I OPPGANGEN:

Begge oppgangene er fellesarealer og må ikke brukes til oppstilling av f.eks. fottøy eller søppel.

RØYKING:

Røyking er ikke tillatt i oppgangene, samt kjeller, og loft. Sneiper skal ikke kastes på tomten.

SØPPEL:

Det er innført kildesortering i vårt distrikt. Grønne og blå poser til hhv matavfall og plast kan hentes gratis i diverse matvarebutikker m.fl. Disse og poser med restavfall skal kastes i søppelkassene nede ved garasjen/strømhuset. Papir og papp skal kastes i kassene ved A-inngangen. Glass og metall skal kastes i kasser nederst i G.V. vei. Det er ikke lov å kaste panteflasker i våre felles søppelcontainere. NB! El. avfall, maling, batterier, lysstoffrør og annet spesialavfall skal leveres til dertil egnede returstasjoner. Annet avfall: jfr. info fra renholdsetaten.

VASKEROMMET:

Alle har ansvar for å rydde etter seg på vaske/tørkerommet. Vasking/støvsuging og lignende av vaskekjelleren settes i system, på samme måte som trappevask. Vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter bruk. Vaskemaskinen skal ikke brukes etter kl. 23 pga. støy. Sørg for at avløpsvann fra vaskemaskinen tørkes opp fra gulvet etter bruk. Er tøyet tørt skal det tas ned og ikke henge der i mange dager. Husk å slukke lys hver gang du har vært der. Kjellerdøren til vaskekjelleren skal holdes låst.

VASKEMASKINER OG TØRKETROMLER I LEILIGHETENE:

Maskiner som er installert i leilighetene skal heller ikke benyttes etter kl. 23. Vaskemaskiner, tørketromler og lignende utstyr som genererer støy og vibrasjoner skal utstyres med egnet støydempende underlag.

INN/UTFLYTTING:

Det er naturlig at både den som flytter ut og flytter inn er ansvarlig for at skader i oppgangen blir rettet opp og at det blir vasket og malt over sår på vegger og i tak, og at trappen blir vasket. Den som flytter plikter å levere fra seg ny adresse til styret slik at vedkommende kan nås dersom disse reglene ikke blir fulgt. Inn- og utflytter må betale hver sin del av innflyttingsgebyret som er kr 2500,-, dvs. kr 1250,- hver.

ARBEID/OPPUSSING:

Arbeid eller oppussing av leiligheter bør foregå i normal arbeidstid. Ved meget støyende oppussing skal naboene varsles. Lørdager og søndager bør så godt som mulig holdes fri.

LÅSING:

Utgangsdørene skal alltid være låst. Dør til sykkelbod og søppelrom skal også være låst. Kjellerdører skal være låst.

PARKERING:

De som har plass i garasjen henstilles mest mulig til å bruke plassene sine. Beboere uten garasjeplass, henstilles til å parkere på gaten. Spesielt vinterstid er det viktig at snerydding og strøing kan foretas på hele gårdsplassen.

Leietakerne av kjellerlokalene har fått tillatelse til å parkere på gårdsplassen i arbeidstiden.

Garasjeporten skal være lukket. Den kan være treg, derfor må man sjekke at den er lukket før du forlater området.

SNERYDDING NED TRAPPEN:

Dette er et fellesansvar. Det henstilles derfor til at alle er med og hjelper til med å holde trappen snefri, og evt. strødd.

HAGEN:

Gressklipping er et felles ansvar, det før utarbeides «klippe-liste» for sesongen på generalforsamlingene. Vesentlige endringer i hagen som felling av trær og større busker. Krever vedtak i generalforsamlingen.

STØY:

Gården er gammel og isolering mellom etasjene er dårlig. Derfor er det svært viktig at alle tar hensyn til hverandre.

HUNDEHOLD:

§ 1. Det er tillatt å holde 1 dyr i leiligheten uten styrets godkjennelse.

§ 2. Det er ikke tillatt å la husdyr være bundet i husets fellesarealer uten tilsyn. jf. Hundeloven § 5.

§ 3. Hunder som føres til og fra leilighet skal sikres i henhold til båndtvangsregler i Hundeloven § 6.

§ 4. Husdyr skal ikke gjøre fra seg på selskapets eiendom, og eiendommen skal ikke brukes som luftegård. Bestemmelsen gjelder også balkonger.

§ 5. Støynivå grunnet dyrehold skal ikke sjenere de øvrige beboerne og reguleres som generell støy.

DUGNAD:

Det vil normalt arrangeres 2 dugnader pr år, vår og høst. Varsel om dugnad skal gis med minst 1 måneds frist. Samtlige beboere oppfordres til å delta på dugnad.

BEBOERMØTE:

Saker som vedrører beboerne og som ikke krever behandling på en Generalforsamling bør tas opp på et beboermøte. Dette vil normalt bli avholdt umiddelbart etter ordinær Generalforsamling.

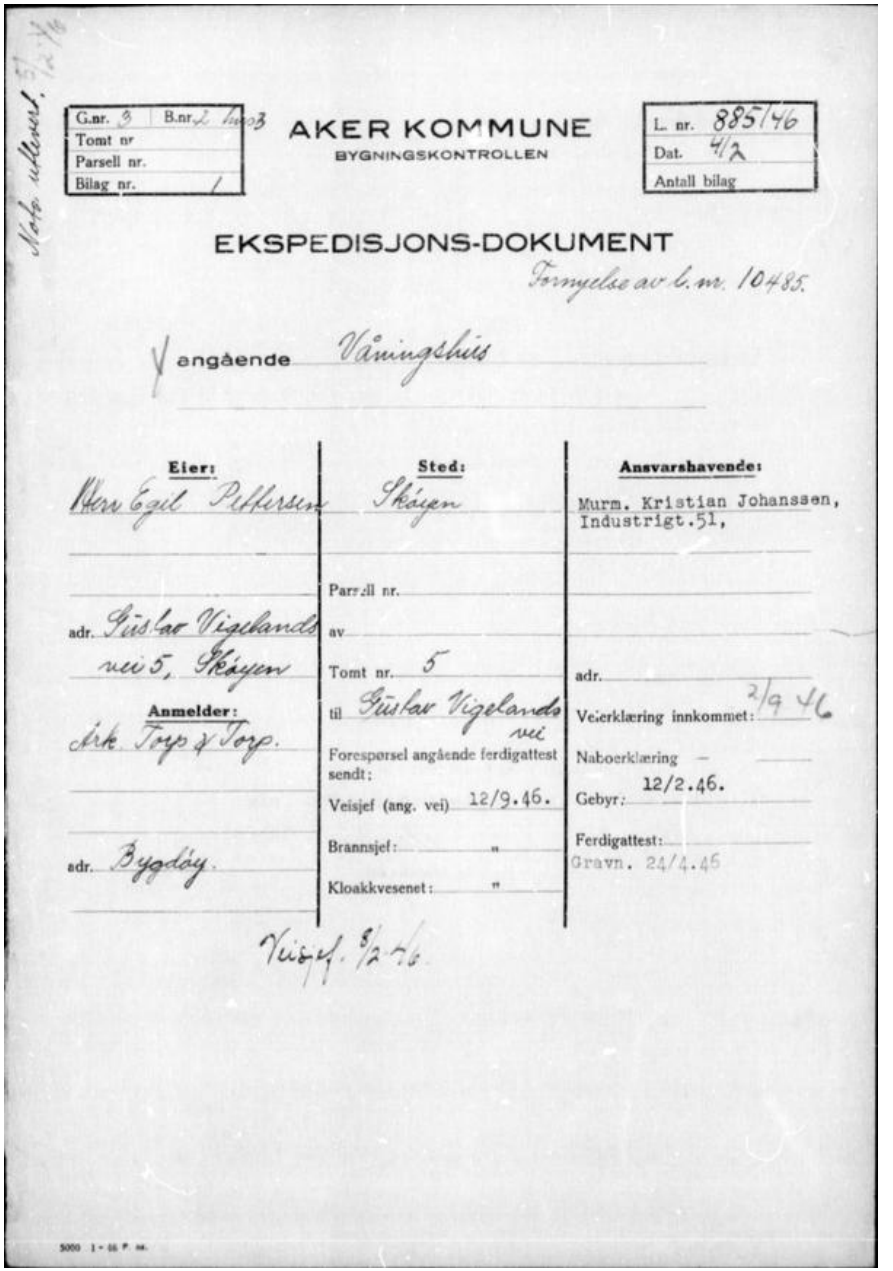
Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

Gnr. 3 Bnr. 336

Gustav Vigelandsv. 5

J.nr. 1939/10485

Våningshus m/garasje.



G.nr. 3 | B.nr. 2, 1003
Tomt nr
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 885/46
Dat. 4/2
Antall bilag

Nabo ulovl. 5/2-46

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Formyelse av b.nr. 10485.

angående Våningshus

Eier:
Herr Egil Pettersen
adr. Gustav Vigelands vei 5, Skøyen

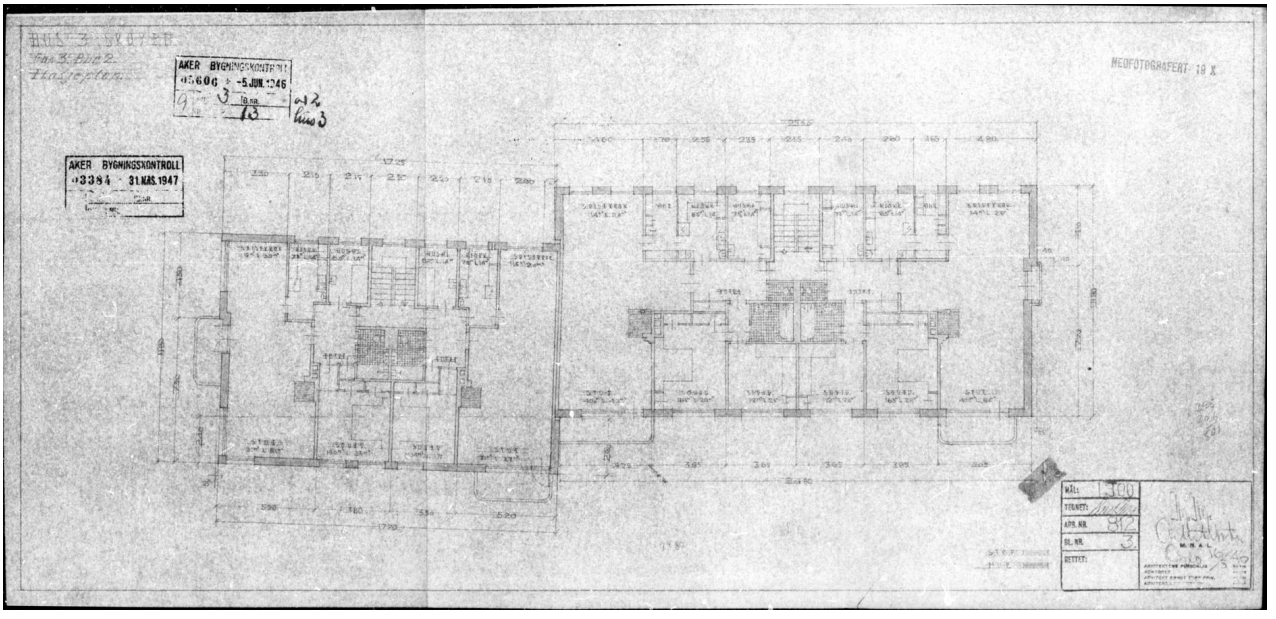
Anmelder:
Ark. Torp & Torp.
adr. Bygdøy.

Sted:
Skøyen
Parsell nr.
av
Tomt nr. 5
til Gustav Vigelands vei
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei) 12/9.46.
Brannsjef: "
Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
Murm. Kristian Johanssen, Industrigt.51,
adr.
Veierklæring innkommet: 2/9 46
Naboerklæring –
Gebyr: 12/2.46.
Ferdigattest:
Gravn. 24/4.46

Veisj. 9/2-46

5000 1-46 F nn.


AKER BYGNINGSKONTROLL
-5. JUN. 1946
AKER BYGNINGSKONTROLL
31. MAI. 1947
MEDFOTOGRAFERT 19 X
M. 1:100
M. B. A. L.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Smedgata 32
0651 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.02.2024
	201010463 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse: GUSTAV VIGELANDS VEI 5
Tiltakshaver: AS GUSTAV VIGELANDS VEI 5
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 3/336/0/0
Søker: GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Gustav Vigelands vei 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 12 balkonger, mottatt 21.02.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201010463			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		19.08.2010	1/7
Plan	a111	07.08.2010	1/10
Snitt	a130	07.08.2010	1/11
Fasade mmot nordvest og sørvøst	a122	07.08.2010	1/12
Fasade mot sørvest	a123	07.08.2010	1/13

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

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter

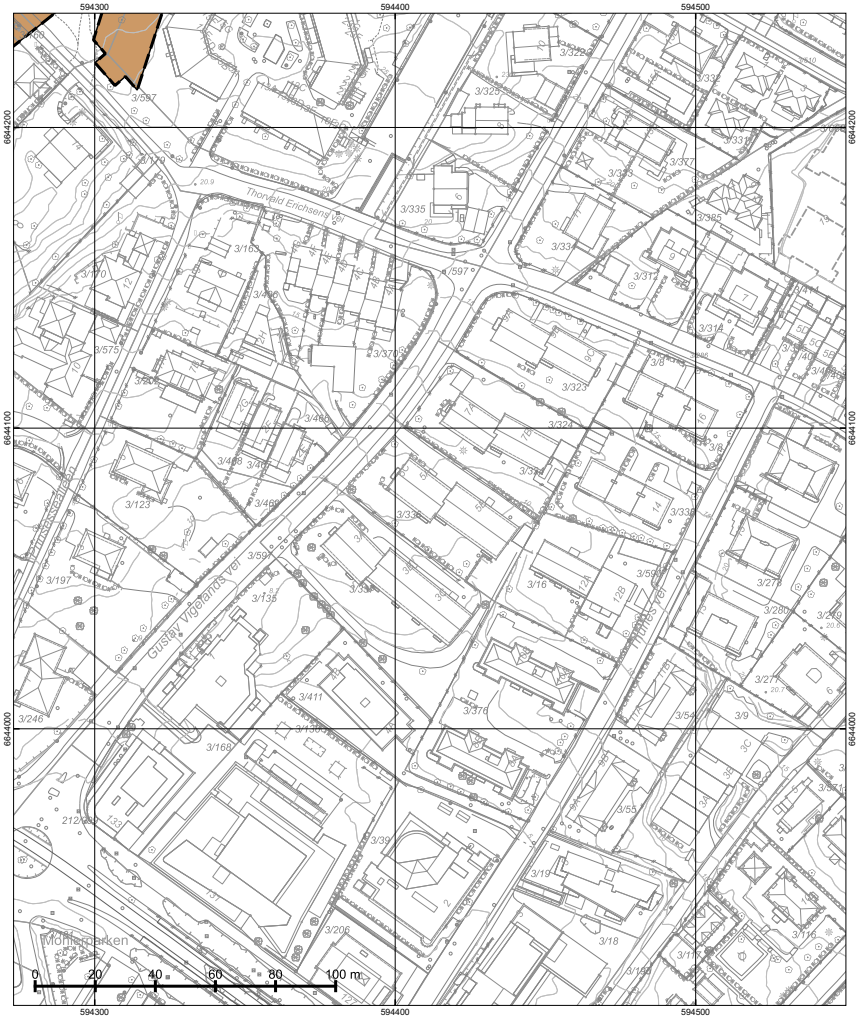
Kopi til:
AS GUSTAV VIGELANDS VEI 5, c/o Sefbo Forv AS Gml Drammensvei 40, 1369 STABEKK

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

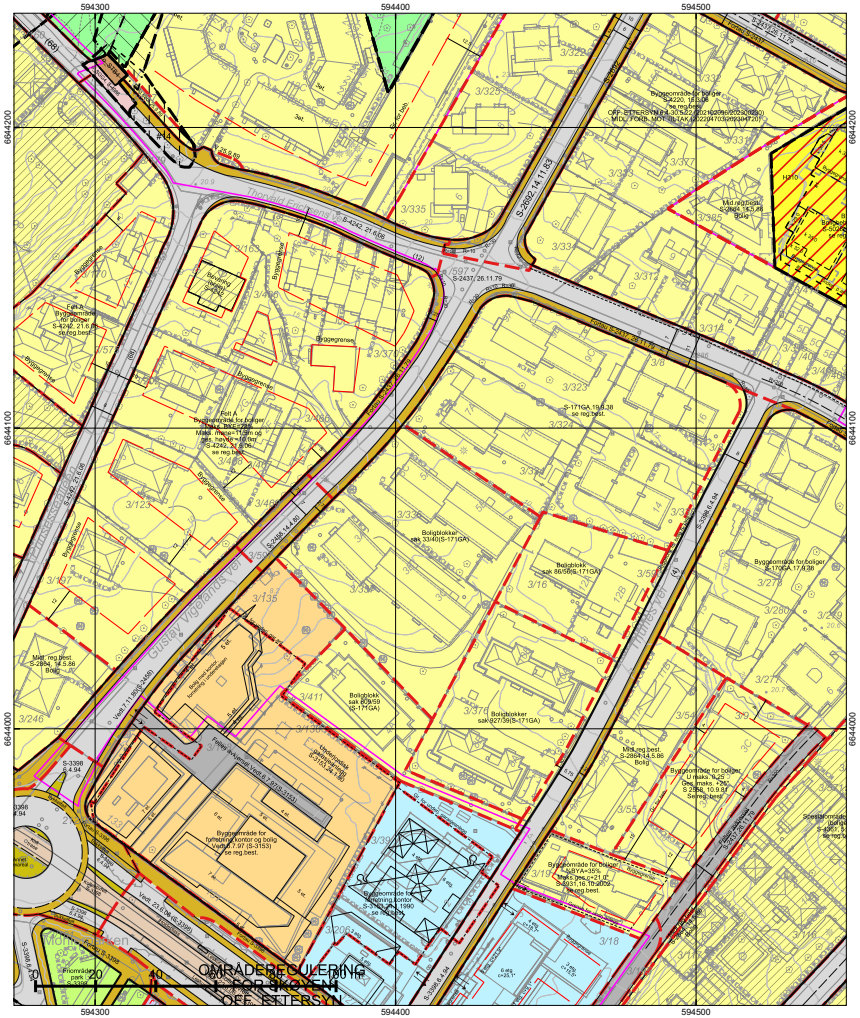
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146393/ 86516473
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: GUSTAV VIGELANDS VEI 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/336

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: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146393/ 86516473
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: GUSTAV VIGELANDS VEI 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/336

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
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner
- 3020 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

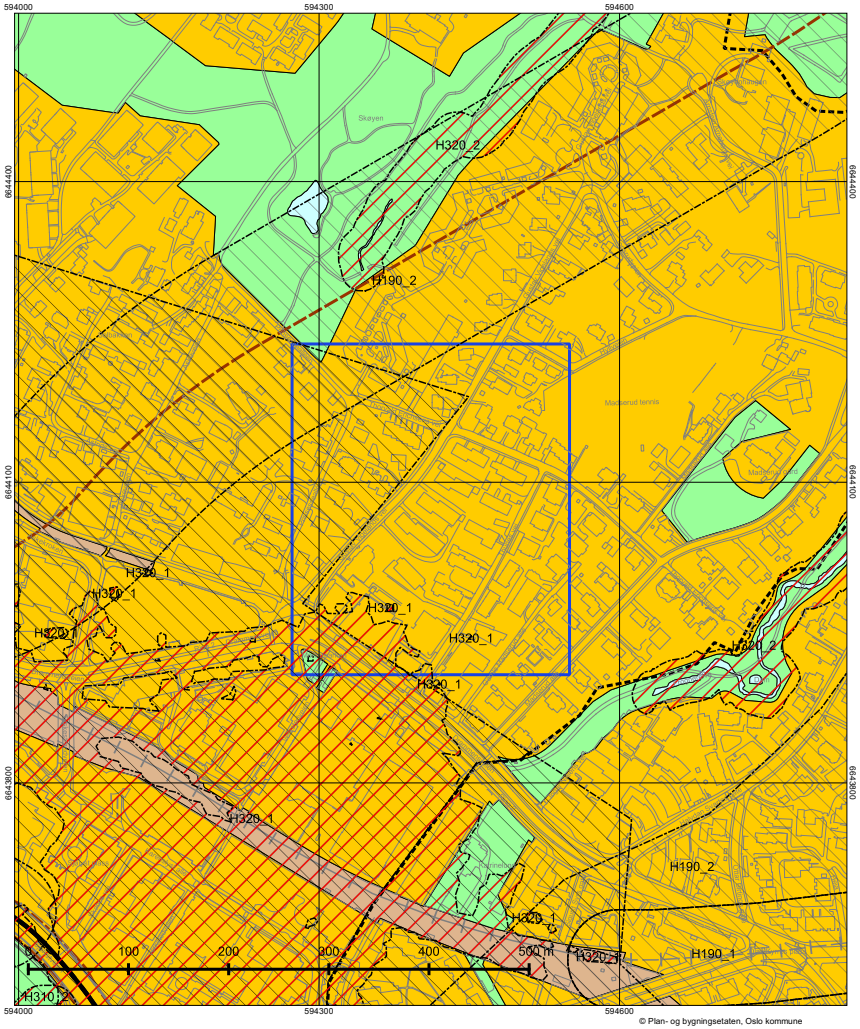
Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146393/ 86516473
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: GUSTAV VIGELANDS VEI 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/336

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.



Oslo

Dato: 05.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146393/86516473
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
GUSTAV VIGELANDS VEI 5B

Dato: 05.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516473
8668771

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 336

Vi viser til bestilling av 20250805 for GUSTAV VIGELANDS VEI 5B.

GNR. 3 BNR. 336

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.09.1939.

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

2003 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

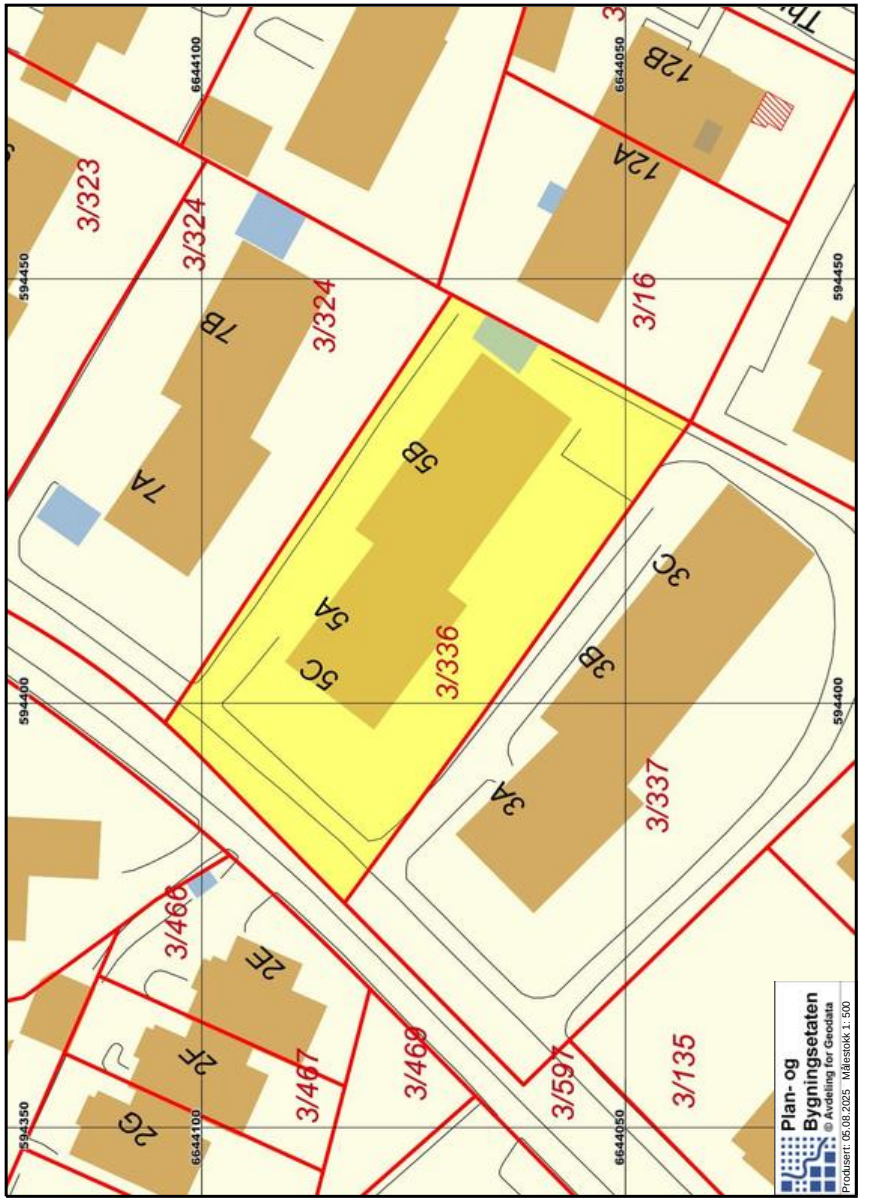
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

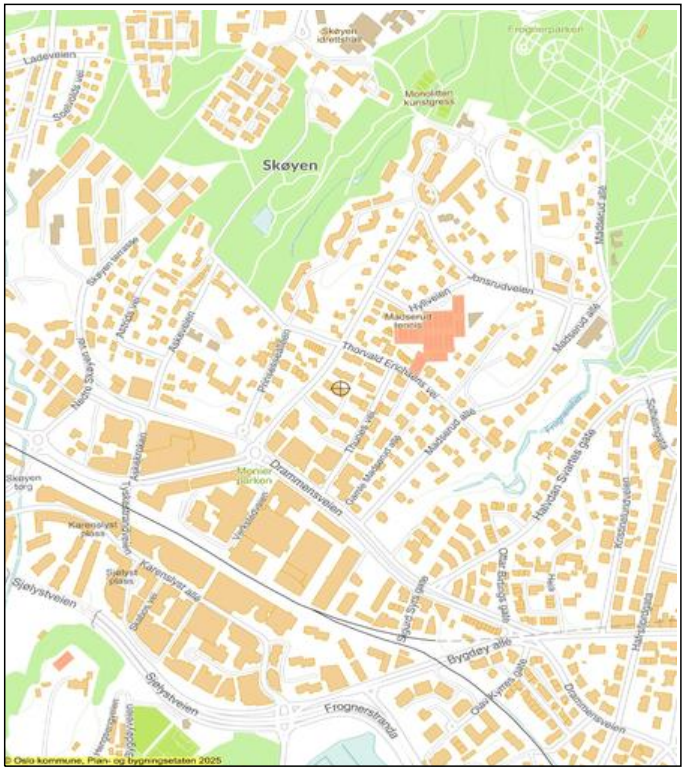
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Gustav Vigelands vei 5 B
Gnr bnr : 3 / 336

Bydel : ULLERN
Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 05.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Gustav Vigelands vei 5 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.08.2025

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2437

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 2.
A. Innenfor byggeområdet for boliger i felt A kan oppføres blokker maks. 51 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U -maks. 0,97. Bebyggelsen skal ikke overstige 6 etasjer (inkl. "underetasje")+ garasjeetasje. Evt. bygning for trygdeboliger tillates oppført i inntil 7 etasjer.
B. Innenfor byggeområde for boliger i felt F kan det oppføres blokker med maks. 31 200 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks.0,54. Bebyggelsen skal ikke overstige 4 etasjer (inkl. "underetasje") + garasjeetasje. Innenfor området tillates innpasset lokaler for nærservice og dagligvareforretning.
C. Innenfor byggeområde for boliger i felt C kan det oppføres blokker med maks. 34 000 m2 gulv (totalt/brutto) og U - maks. 0,68. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet. Innenfor området tillates innpasset et 32-sengers sykehjem integrert i boligbebyggelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

3340

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

3340 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ALBERTINE ELIZABETH TØNSBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0480/25
Vår referanse: 3802189/26843484
Bestilling: C3 2025-08-06 (5) 9

Dato
06.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
620347	200	9.6.2022	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	3	336	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysingsstempel
Brækhus Advokatfirma DA	Doknr: 620347 Tinglyst: 09.06.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb. 1369 Vika	
Postnummer: 0114 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 980 515 877 Ref.nr. 100988-103	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
AS Gustav Vigelands vei 5	930 496 790

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	3	336		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Anders Nesteby	081081 [redacted]
Espen Christensen	280872 [redacted]
Christian Currell Brosstad	040371 [redacted]
Aagaard Agency AS	919189509

RETT KOPI
Dato 07.06.22 Sign. Thomas Clark

BRÆKHUS ADVOKATFIRMA
Thomas Clark
Advokat / Lawyer
P.B. 1369 Vika, 0114 Oslo

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
12/5/2022	Mikael Buchmann / Petter Wahlen

MIKAEL BUCHMANN PETTER WAHLEN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

PERSONENE I FELT 3B HAR BRUKSRETT TIL PARKERING PÅ GIENDOM Gnr 3 Bnr 336 I OSLO KOMMUNE.

Se vedlagte bilde.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
12/05/2022	Mikael Buchmann / Petter Wahlen

MIKAEL BUCHMANN PETTER WAHLEN

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, beite, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

BRÆKHUS ADVOKATFIRMA Thomas Clark Advokat / Lawyer P.B. 1369 Vika, 0114 Oslo

Jes samtykke til tinglysing

Oslo, 30.05.22

RETT KOPI
Dato 07.06.22 Sign. Thomas Clark


RETT KOPI

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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: 14-0480/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gustav Vigelands vei 5B 0274 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 336 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