



Velkommen til

Ole Vigs gate 1
0357 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Ole Vigs gate 1
0357 Oslo

Modernisert 3-roms selveier i klassisk bygård fra 1894 | Åpen løsning m/ peis |Varmt vann TV/internett inkl.

Velkommen til Ole Vigs Gate 1!

Dette er en gjennomgående og modernisert 3-roms eierleilighet i en klassisk bygård fra 1894, beliggende sentralt på Majorstuen.

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og ble modernisert i 2020. Her får du en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til sofagruppe og spisebord. Peisen med innsats skaper en lun stemning. Beliggenheten gir deg umiddelbar nærhet til Bogstadveiens pulserende liv, samtidig som du bor i en rolig gate med alle servicetilbud og kollektivtransport kun få minutter unna.

Kort fortalt:Leilighet modernisert i 2020

Flislagt bad med gulvvarme

Stukkatur og rosett i taket

Ingen fellesgjeld

Internett og varmtvann inkludert

Bod i kjeller på ca 7 m²

Nøkkelinformasjon

Velkommen til visning!

<u>Prisantydning</u>	kr	6 800 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	169 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	6 969 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	2 646
<u>BRA/BRA-I</u>		67/60 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Eierseksjon
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1894
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Rune Morten Pedersen

900 92 888

rune.pedersen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 800 000
Omkostninger*	kr	169 840
Totalpris inkl. omk.	kr	6 969 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 646

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 169 840
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 169 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 646 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Totale fellesutgifter er kr 2 646,- per måned. Dette inkluderer internett og TV, varmtvann, kommunale avgifter, samt løpende drift og vedlikehold.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld

Det er per 13.04.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Registerbetegnelse

Gnr. 214, bnr. 200, snr. 3 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Sameiet Ole Vigs Gate 1 (org.nr. 995538261) består av 11 seksjoner. Sameiet har sin felles bygningsforsikring i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 79428474.

Fra årsmøtet avholdt 18. juni 2025:

Styrets årsberetning og regnskap for 2024, samt budsjett for 2025, ble enstemmig godkjent. Det ble valgt nytt styre.

Forretningsfører

Agnes Chau Ngyen

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde

bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 60 m²
BRA-e: 7 m²
BRA total: 67 m²

Kjeller
BRA-e: 7 m².

1. etasje
BRA-i: 60 m².

Ikke målbare arealer
Kjellerbod: Ca 7 kvm er under målverdig areal som er 1,90 m (ALH).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Kjellerbod. Oppmålt i følge målereglene (NS 3940) vedr. skråtak. Ca 14 kvm gulvareal. Ca 7 kvm er under målverdig areal som er 1,90 m. BRA- e er kjellerbod. Areal som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arealet tilhører boenheten. Rom/areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås

sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

1

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass med boligen. Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Ole Vigs Gate 1. Sameiets org.nr.: 995538261.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 508 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke virke forstyrrende.

Regnskap/budsjett

På årsmøtet 18. juni 2025 ble regnskapet for 2024 og budsjettet for 2025 enstemmig godkjent.

Det er avdekket et behov for utbedringer knyttet til brannsikkerhet, anslått til å koste mellom kr 400 000,- og kr 500 000,-. Det er usikkert hvordan dette vil bli finansiert, enten via kapitalinnkalling eller økt fellesgjeld. Dette kan medføre endringer i fellesgjeld og fellesutgiftene. Ny eier må påregne å måtte betale seksjonens del av kostnaden

Sameiets forsikringselskap

GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer felles forsikring 79428474

Sameiebrøk

62/948

Byggeår

Ca. 1894

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Kjeller BRA-e: Bod på 7 m².

Standard

Dette er en gjennomgående leilighet i en klassisk bygård fra 1894, beliggende i en høy 1. etasje. Boligen ble omfattende modernisert i 2020, hvor planløsningen ble åpnet opp og både kjøkken og bad ble bygget nytt. Resultatet er en arealeffektiv bolig som kombinerer tidstypiske detaljer som stukkatur og rosett i taket med moderne funksjonalitet.

Entré:

En lys og funksjonell entré ønsker velkommen inn. Døren er brann- og lydklassifisert. Herfra er det direkte tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Stuen er i en åpen løsning med kjøkkenet, noe som skaper en god romfølelse. Rommet har plass til både sofagruppe og spisebord. Original stukkatur og en takrosett gir rommet karakter og et historisk preg. En peis med innsats, installert i 2020, gir varme og atmosfære på kalde dager.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble flyttet og bygget nytt i 2020. Innredningen har malte, profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass. Det er installert komfyrvakt og en Waterguard lekkasjestopper for ekstra trygghet. Ventilatoren har kullfilter.

Soverom 1:

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord. En stor garderobeløsning med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom 2:

Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2020 og har flislagte overflater med elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med servant i innredning, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen besørges av en elektrisk vifte.

Overflater:

Gulv: Høykvalitets vanntett énstavslaminat fra 2020.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjeller med et gulvareal på ca. 14 m², hvorav ca. 7 m² har takhøyde under 1,90 meter. Varmtvannsberederen på ca. 150 liter er plassert i denne boden. Det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter at arealet tilhører boenheten, og sameiets styre har tilgang til boden for vedlikehold av felles installasjoner.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Innvendig - Pipe og ildsted | Pipevanger er ikke synlige. Pipen er innebygget, ingen vanger er synlige. Dette gir iht. standarden TG 3. Mursteinspipe med nytt røykrør skal ha min. 2 vanger synlige for inspeksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Vinduer | Alder overstiger forventet levetid for bygningsdelene. Alder overstiger forventet levetid for isolerglass. Enkelte isolerglass kan være punktert uten at dette synes.

- Utvendig - Dører | Overmalte brann-tettelister, noe utettheter. TG 2 settes grunnet dette.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Dette er iht. standarden et avvik som skal gis TG2.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik mellom 10-15 mm skjevheter i stuen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Rørkurser er ikke merket. Mangler sprutskjerm i skapet. TG 2 med bakgrunn i dette.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Boligen er noe dårlig ventilert i forhold til dagens normer og krav. NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

- Våtrom Hey etasje 1 Bad - Overflater Gulv | Terskelhøyde er 3 mm. Membran/tettesjikt er ikke etablert med oppbrett 15 mm opp på terskel iht. forskriftskrav.

- Våtrom Hey etasje 1 Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Uferdig ikke glattet sluktrakt med synlig isopor. Stuss fra servantavløp vanskeliggjør vedlikehold av sluket. TG 2 grunnet dette.

- Våtrom Hey etasje 1 Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken Hey etasje 1 Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Iht. standarden gir manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken (kokesone) TG2.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en tilbaketrukket og rolig gate, midt mellom pulsen i Bogstadveien og den sjarmerende atmosfæren på Fagerborg. Her bor du skjermet fra byens støy, men har alt av Oslos beste servicetilbud, shopping og spisesteder bare et par minutter unna.

Hverdagslogistikken er enkel. De daglige innkjøpene gjør du på Rema 1000 i Industrigata eller Meny i Bogstadveien, begge under fem minutters gange fra døren. Langs Bogstadveien finner du alt fra spesialforretninger og apotek til det nyutviklede Valkyrien med sitt spennende utvalg av butikker og spisesteder. Treningssentre som Fresh Fitness og SATS Yoga ligger også i umiddelbar nærhet.

Kollektivtilbudet er solid, med trikkestopp i Bogstadveien tre minutter unna, som tar deg effektivt rundt i byen. Majorstuen knutepunkt, med tilgang til alle T-banelinjer, er en spasertur på omtrent ti minutter. For rekreasjon og grønne lunger ligger Stensparken og Dronning Astrids plass med ballspillmuligheter like ved. Området har også gangavstand til flere anerkjente skoler som

Bolteløkka og Uranienborg.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tradisjonell boligård fra 1894, beliggende i rekke i kvartalsbebyggelse. Leiligheten ble pusset opp, ombygget og modernisert i 2020. Etasjeskillene er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995, og en brann- og lydklassifisert entrédør. Boligen har en innebygget mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2020:

- Oppussing og ombygging av leiligheten, inkludert oppgradert bad og ny kjøkkeninnredning flyttet til stuen.
- Hovedoppgradering av el-anlegg utført av Powertech Elektro Services. Samsvarserklæring foreligger.
- Membranarbeid på bad utført av Membranekspresen AS.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2020:

- Rørleggerarbeid i forbindelse med bad og kjøkken utført av Sofienberg Rør AS.
- Ny peis installert.
- Nytt gulv i hele leiligheten: høykvalitets vanntett énstavslaminat.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger et Expeditions-Dokument attestert 16.06.1894 som gjelder oppførelse av våningshus.

Boligen er oppført ca. 1894, før plan- og bygningsloven ble landsdekkende i 1965. For slike eldre bygg er det ikke uvanlig med mangelfull dokumentasjon i kommunens arkiver. Et ekspedisjonsdokument er en forløper til ferdigattest. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverket lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for Fasadeendring (balkonger), datert 16.04.2025.
- Ferdigattest for Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 26.08.2011.
- Ferdigattest for Loftsutbygging, datert 20.03.2007.
- Ferdigattest for Innredning nye badrom, datert 06.12.1996.
- Ekspedisjons-Dokument for Innredning for vannklosetter, ferdig attestert 10.03.1932.
- Byggemelding for Innredning av badrom, datert 16.05.1952. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med elektriske ovner. Det er varmekabler i gulv på bad. Boligen har peis med innsats for vedfyring.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Vedtaksdato: 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i henhold til kommuneplanen:

- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner

Eiendommen ligger innenfor gul støysone.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er ingen planer av betydning under arbeid i nærområdet til eiendommen.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:

-Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - oppføring av boligblokk. Saksnummer 202511638.

Det må forventes byggestøy under oppføring av bygget.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Verneklasse/sefrak

Eiendommen er kommunalt listeført. Det vil si kommunalt verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer som er på en politisk vedtatt liste over verneverdige kulturminner. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.

Konsekvenser: Alle inngrep i slike kulturminner skal avklares med kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Det har ikke lykket megler å innhente formuesverdi på denne boligen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning

Det kreves ikke formell godkjenning, men styret skal informeres når salget er effektivt. Informasjon om ny(e) eier(e) sendes til styret.

Eier

Håkon Smith

Tanya Danielle Philomena Y Barry

Heftelser

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

214/200/3:

19.01.1893 - Dokumentnr: 900342 - Bestemmelse om bebyggelse
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 200

18.11.1994 - Dokumentnr: 65953 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 50 000
Pantøver: SAMEIET
LØPENR: 1142653

Prioritet etter 60% av lånetakst til enhver tid
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overført Sameiet, er det etablert pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 50.000,-. Panteretten har prioritet etter lånetakst til enhver tid. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

18.11.1994 - Dokumentnr: 65953 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/948
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 40 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 19 900
Oppgjørshonorar**, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Utlegg interiørveiledning, kr 1 690
Visningshonorar per visning, kr 3 900
Tinglyst hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 900
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 125
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 100

Totalt, kr 112 365

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000, samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Bernt Ivar Thorsen den 15.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Boligen ble kjøpt 2019

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Membranekspresen AS

Beskrivelse av arbeidet: Sveisemembran på bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sofienberg Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørleggerarbeid ifm bad og kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Powertech Elektro Services

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk anlegg i leiligheten, inkl bad. Varmekabler i

baderomsgulv.

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Helreovering av bad inkl sveisemembran (bunnmembran) og utføring av tettesjikt og sluk.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Rotter har blitt observert i bakgården.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Skadedyrbyrået

Beskrivelse av arbeidet: Åtestasjoner med rottegift; blodfortynnende spray på vegger i bakgården.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sofienberg Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørleggerarbeid ifm totalreovering.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny peis. Kyndig arbeider med lang erfaring innen feltet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Powertech Elektro Services

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeid ifm totalreovering.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for

boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Rune Morten Pedersen
Eiendomsmegler
Telefon: 900 92 888
E-post: rune.pedersen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa
Vækerøveien 205
0751 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.













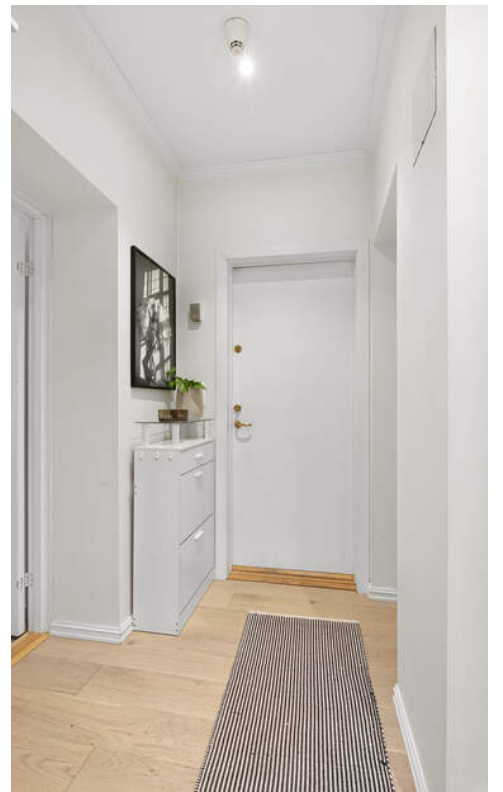




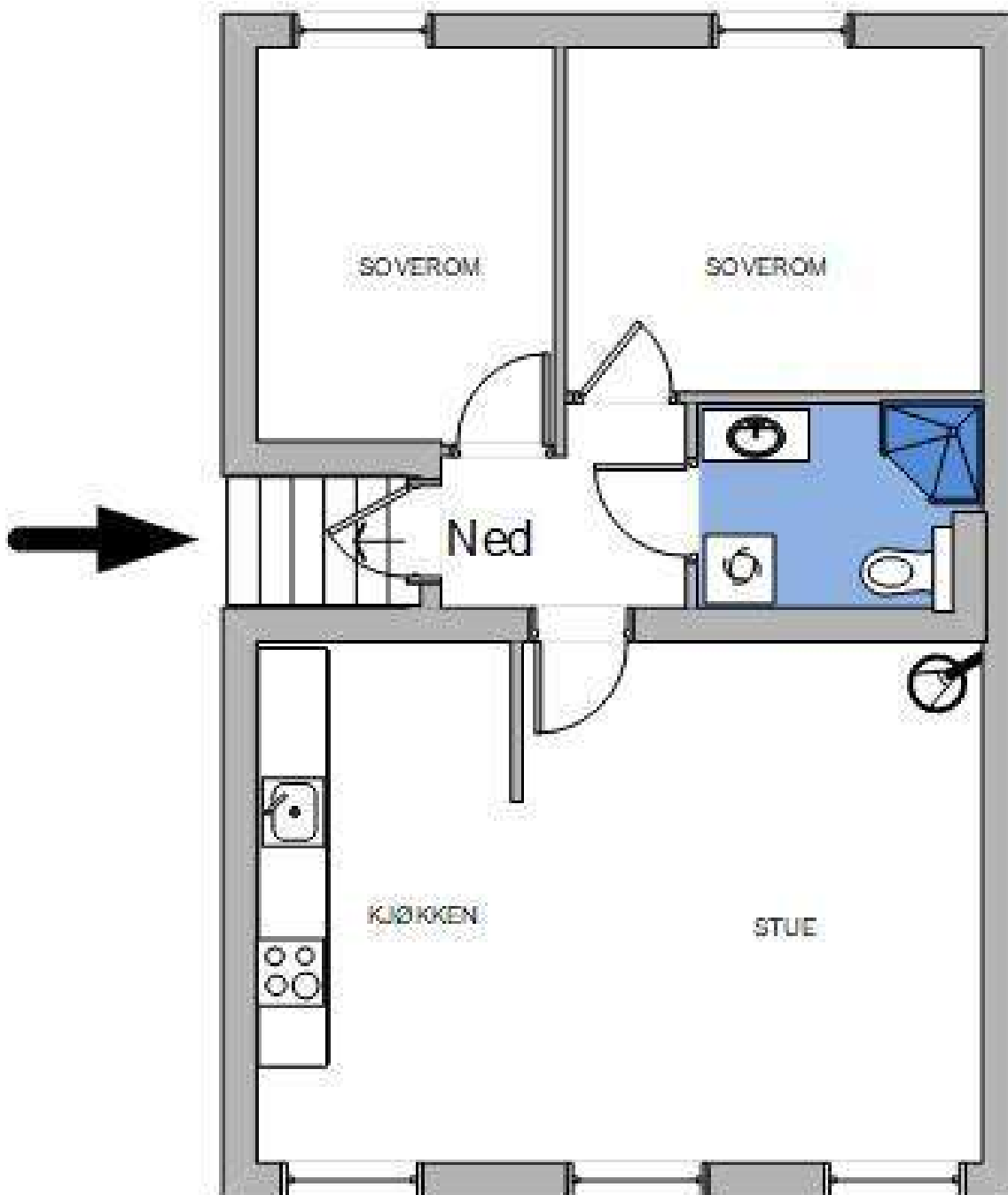








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



No 1

P

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ole Vigs gate 1 , 0357 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 214, bnr. 200, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 15291-1331

Eiendomsverdi ref nr: LW8293

Autorisert foretak: Takstmann Bernt Ivar Thorsen

Sertifisert Takstingeniør: Bernt Ivar Thorsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Bernt Ivar Thorsen



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'BIT', is positioned below the 'Rapportansvarlig' heading.

Bernt Ivar Thorsen

bit@online.no

900 82 098

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av sameiet.

Dette er iht forskriften et avvik som skal gis TG2.

For å lukke avviket må det utarbeides en

Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

Generelt vedlikehold må påregnes.

LEILIGHETEN:

Rekvirent opplyser at boligen skal legges ut for salg.

Det presiseres, at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn, at den er utført på brukt bolig.

Generelle avvik som følge av normal bruksslitasje og utidsmessighet er ikke bemerket.

Boligen er pusset opp ombygget og modernisert i 2020.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven.

Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Ytterligere undersøkelser vil være nødvendige for:

-På generelt grunnlag anbefales det alltid å utføre radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

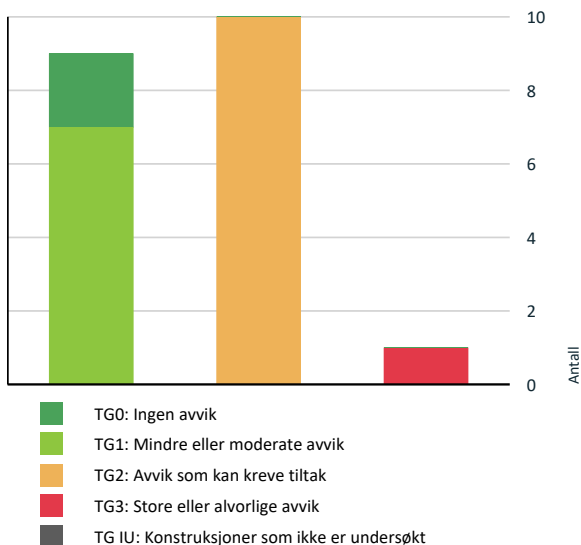
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

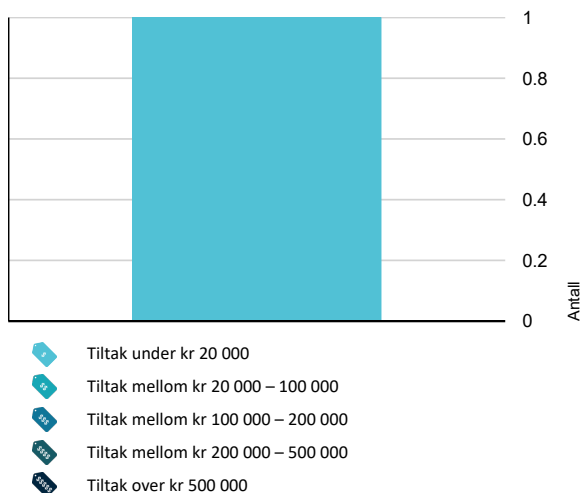
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utført ihht endringene fra 01.01.2026 i Forskrift til avhendingslova.

Ny NS3600 er publisert, men denne rapporten følger fortsatt NS3600 2018 pga 6 mnd overgangsperiode.

Det er ikke foretatt vurderinger av bygningsdeler, bygningskomponenter eller rom utenfor boenheten, slik som boder, loft, kjeller, tak fasader og tekniske fellesinstallasjoner, (tekniske fellesinstallasjoner er bygningsdeler- eller komponenter som er felles for alle beboere og som ikke er en del av den enkelte bruksenhet. Dette kan omfatte rør, ledninger, piper, kanaler, ventilasjon, elektriske anlegg, og andre systemer som er nødvendige for drift og vedlikehold av bygningen).

Disse er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse.

Tg 2 er ikke kostnadsberegnet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > Hey etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Hey etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > Hey etasje 1 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > Hey etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)


HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Ole Vigs gate 1 , 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 200
0301 OSLO

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1894

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Pusset opp ombygget og modernisert. Pusset opp bad. Ny kjøkkeninnredning flyttet til stuen.

UTVENDIG

TE 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass stemplet med produksjonsår 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder overstiger forventet levetid for bygningsdelene. Alder overstiger forventet levetid for isolerglass. Enkelte isolerglass kan være punktert uten at dette synes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte isolerglass/vinduer må muligens skiftes ut. Holdes under observasjon.

TE 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overmalte brann-tettelister, noe utettheter.
TG 2 settes grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket. Holdes under observasjon. Montere ny dør.



TE 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tradisjonell boligård fra århudeskiftet. Beliggende i rekke i kvartalsbebyggelse.
Vedlikeholdet på bygningen er rimelig bra, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt vedlikehold må forventes. Felles installasjoner og bygningsdeler er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Det er ikke framvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan på bygningen. Dette er iht. forskriften et avvik som skal gis TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dette er iht. standarden et avvik som skal gis TG2.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. mellom 10-15 mm skjevheter i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er innebygget, ingen vanger er synlige. Dette gir iht. standarden TG 3.

Mursteinspipe med nytt røykrør skal ha min. 2 vanger synlige for innspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synliggjøring av pipevanger er et avvik som kan være vanskelig å gjøre noe med.

Dette er et avvik som er svært vanlig i eldre bygårder.

Konsekvensen kan være at sprekker i pipen ikke oppdages når pipevangerne er skjult, hvis pipene er i bruk kan dette medføre øket brannfare/lekkasje av røykgasser.

Piper er fellesansvar for sameiet

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.11.2024.

Kostnadsestimatet er derfor satt under 20.000,- Som er minste mulige kostnadsestimat for TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Sentral brannvarsling.

Tilstandsrapport



Sentral brannvarsling

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsdel med "særlig nær tilknytning" til den aktuelle boligen er kjeller under boligen. Ingen unormal fukt, byggeåret og konstruksjonsprinsipp tatt i betraktning

VÅTROM

HEY ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

HEY ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg

Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

--Det er registrert noe hyllyd. Flisene sitter godt, dette er ikke vurdert til det samme som bom.

HEY ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Terskelhøyde er 3 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terskelhøyde er 3 mm. Membran/tettesjikt er ikke etablert med oppbrett 15 mm opp på terskel iht. folrskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende membranoppbrett på terskel kan potensielt øke risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet.

Holdes under observasjon.

HEY ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc sluk. Banemembran. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene
Dokumentasjon er faktura. Membraneexpressen AS dat 11.03.2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uferdig ikke glattet sluktrakt med synlig isopor. Stuss fra servantavløp vanskeliggjør vedlikehold av sluket.
TG 2 grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glatte sluktrakta. Vurdere å fjerne rørstuss



Synlig isopor i sluktrakt



Rørstuss hindrer enkel betjening av vannlås

HEY ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



HEY ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

HEY ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

HEY ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Det er etablert komfyrvakt.

Det er etablert Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk.



HEY ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

Iht. standarden gir manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken (kokesone) TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tiltak må avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Avviket har konsekvens for luftkvaliteten i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkurser er ikke merket. Mangler sprutskjerm i skapet.

TG 2 med bakgrunn i dette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Merke røorkurser. Liten konsekvens.

Etablere sprutskjerm.

Manglende sprutskjerm kan føre til at vann kann komme inn i veggen ved rørbrudd.



Waterguard og hovedstengkran.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Synlige plast avløp fra utstyr inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er noe dårlig ventilert i forhold til dagens normer og krav. NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et tiltak i en bolig som dette. Konsekvensen av avviket er dårligere luftkvalitet i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter. Montert i kjellerbod.

Det er varmtvannstanker tilhørende andre leiligheter i denne seksjonens kjellerbod, og sameiets styre må ha nøkkel/ tilgang til boden ved behov.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. anlegg inkl. varmekabler og downlights.

Fordelingstavle med med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Hovedsakelig skjult, noe åpent fordelingsnett.

Jordet anlegg.

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Powertech Elektro Services dat 31.08.2020.

Anleggsbeskrivelse: El-arbeid ifbm total oppussing av leilighet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Powertech Elektro Services dat 31.08.2020.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Nei

Generell kommentar

Det er kun håndskrevet kursfortegnelse i skapet.

Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området.

Vurderingen er basert på framviste samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport



Innspeksjonsluke for el. kobling. Ukjent funksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

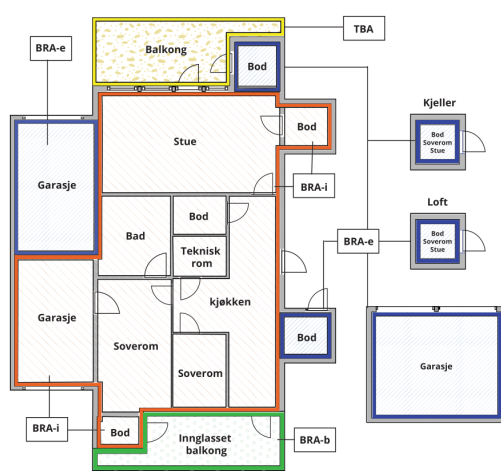
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hey etasje 1	60			60			60
Kjeller		7		7		7	14
SUM	60	7				7	74
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hey etasje 1	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kjellerbod. Oppmålt i følge måleregler (NS 3940) vedr. skråtak. Ca 14 kvm gulvareal. Ca 7 kvm er under målverdig areal som er 1,90 m. BRA- e er kjellerbod. Areal som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arealet tilhører boenheten. Rom/areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Bernt Ivar Thorsen	Takstingeniør
	Håkon Smith	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	200		3	509 m ²	Iht. Norges Eiendommer.	Ikke relevant

Adresse

Ole Vigs gate 1

Hjemmelshaver

Smith Håkon, Barry Tanya Danielle Philomena Y

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boligård på Majorstua.

Sentralt på alle måter, med gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker og alle tenkelige servicetilbud. Ligger i populært boligområde, hovedsakelig bestående av boligårder med en del forretningslokaler.

Opparbeidet gårdsrom mot naboer i indre kvartal.

Parkering i gaten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, snr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Generelle opplysninger om eiendommen oppgitt på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fra: agnes.chau.nguyen
Til: [Adele Haraldsen](mailto:Adele.Haraldsen)
Emne: Re: Megleropplysninger vedr. Ole Vigs gate 1 - vår ref. 2803260060
Dato: onsdag 8. april 2026 10:00:10

Hei,

Jeg glemte å nevne en ting. Det gjelder punkt 4 kan det nevnes at i løpet av høsten 2025 fremkom at vi må gjøre utbedringer mtp brannsikkerhet som er anslått til å koste et sted mellom 400.000 - 500.000. Det er usikkert hvordan finansieringen skal være.

Mvh
Agnes

----- Videresendt melding -----

Fra: Adele Haraldsen <adele.haraldsen@em1sr.no>
Til: Agnes Chau Ngyen <chau308@yahoo.no>
Sendt: tirsdag 7. april 2026 kl. 14:08:34 CEST
Emne: Megleropplysninger vedr. Ole Vigs gate 1 - vår ref. 2803260060

Hei,

Megleropplysninger vedrørende salg av Ole Vigs gate 1 - gnr. 214, bnr. 200, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune.

Navn	Adresse	Fødselsdato
Håkon Smith	Røahagan 1 f, 0751 Oslo	11.01.1981
Tanya Danielle Philomena Y Barry	Røahagan 1R, 0754 Oslo	08.11.1981

I forbindelse med salgssopdrag av ovennevnte ber vi om å digitalt opplysningskjema, som sendes ut i egen epost, fylles ut og signeres så snart som mulig.

Avsender på digitalt opplysningskjema pr. epost: "noreply@meglerfront.no" og SMS:Meglerfront.

I tillegg ber vi om å få oversendt følgende dokumenter på epost til undertegnede:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/kjøper

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Adele Haraldsen
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS

Mobil 909 96 065
E-post adele.haraldsen@em1sr.no

<a819555d-ba12-4d7d-a7ee-da3ddb9db9b0.png>

"Denne meldingen er bare ment for den eller de person(er) som er navngitt ovenfor. Meldingen kan inneholde konfidensiell eller taushetsbelagt informasjon. Dersom du ved en feil har mottatt denne meldingen, vennligst gi beskjed til avsender og tilintetgjør meldingen og eventuelle utskrifter av denne umiddelbart. Takk."

"The information contained in this message may be CONFIDENTIAL and is intended for the addressee only. Any unauthorised use, dissemination of the information or copying of this message is prohibited. If you are not the addressee, please notify the sender immediately by returning this e-mail and deleting the message. Thank you."

<a819555d-ba12-4d7d-a7ee-da3ddb9db9b0.png>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Håkon Smith

Tanya Danielle Philomena Y Barry

Boligen

Ole Vigs Gate 1

0357 Oslo

0301-214/200/0/3

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Membranekspresen AS

Beskrivelse av arbeidet: Sveisemembran på bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sofienberg Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørleggerarbeid ifm bad og kjøkken.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Powertech Elektro Services

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk anlegg i leiligheten, inkl bad. Varmekabler i baderomsgulv.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Helreovering av bad inkl sveisemembran (bunnmembran) og utføring av tettesjikt og sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Rotter har blitt observert i bakgården.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Skadedyrbyraet

Beskrivelse av arbeidet: Åtestasjoner med rottegift; blodfortynnende spray på vegger i bakgården.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sofienberg Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørleggerarbeid ifm totalrenovering.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny peis. Kyndig arbeider med lang erfaring innen feltet.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Powertech Elektro Services

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeid ifm totalrenovering.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

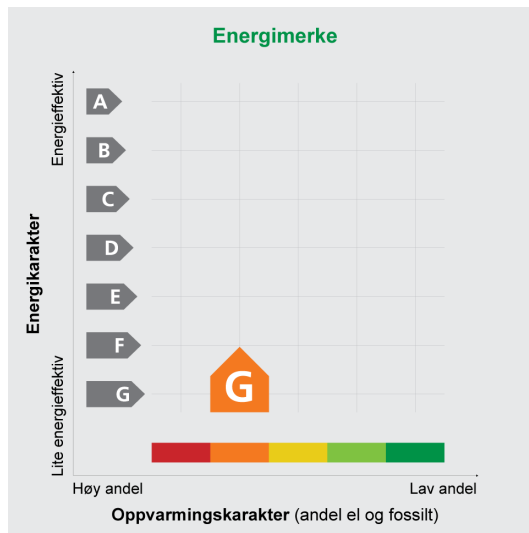
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på [fremtind.no](https://www.fremtind.no).

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Ole Vigs gate 1
Postnr	0357
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	200
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80516371
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-1033334
Dato	04.08.2019



Innmeldt av Nils Daniel Harnæs

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetning, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1895

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 60

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljert varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Vigs gate 1

Postnr/Sted: 0357 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 04.08.2019 22:47:41

Energimerkenummer: A2019-1033334

Ansvarlig for energiattesten: Nils Daniel Harnæs

Energimerking er utført av: Nils Daniel Harnæs

Gnr: 214

Bnr: 200

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Bygnnr: 80516371

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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


Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Forretningsførerinfo

Oppdragsnummer: 2803260060

EiendomsMegler **1**

 **Ole Vigs gate 1**
0357 OSLO

 13.04.2026

knr: 301

snr: 3

bnr: 200

gnr: 214

Fellesutgifter og andre kostnader/formue

Fellesutgifter pr. måned

Kr.: 2646

Forfallsdato

1. i måned

Fellesutgiftene inkluderer:

Internett og TV, varmt vann, kommunale avgifter, løpende drift og vedlikehold

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:

Bare driftsutgifter

Er det noen restanse?

Avregner sameiet/forretningsfører fellesutgiftene mellom kjøper og selger?

Nei

Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller er det iverksatt tiltak som kan medføre endring?

Nei

Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i felleskostnadene?

Nei

Følger det med en andel formue til denne seksjonen?

Ja

Andel formue: 17398

Pr. dato: 31.12.2025

Informasjon om sameiet

Sameiets navn: SAMEIET OLE VIGS GATE 1

Organisasjonsnummer: 995538261

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 79428474

Har sameiet mottatt nabovarsel?

Nei

Er det øvrige opplysninger eller forhold som styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om?

I løpet av høsten 2025 fremkom at vi må gjøre utbedringer mtp brannsikkerhet som er anslått til å koste et sted mellom 400.000 - 500.000. Det er usikkert hvordan finansieringen skal være, om det skal være kapitalinnkalling eller via fellesgjeld.

Beskriv, for eks. planlagt fremtidig vedlikehold, rapporter om byggets tilstand, infrastruktur som må oppdateres, offentlige pålegg, kjente tvister, pågående forsikringssaker eller skadedyrrelaterte tiltak som kan gi økte fellesgjeld/månedlige kostnader.:

Parkering og garasje

Følger det parkeringsplass med boligen?

Nei

Annen relevant informasjon om parkeringsforhold

Beskriv, for eks. Parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, nr. på parkeringsplass, evt. kostnader etc.:

Er det mulig med el-bil lading i sameiet?

Nei

Godkjenning/forkjøpsrett/utleie/dyrehold

Er det forkjøpsrett i sameiet?

Nei

Kreves styregodkjenning av ny eier?

Ja

Hvor skal søknaden sendes?:

Det kreves ikke formell godkjenning, men styret skal informeres når salget er effektivt. Informasjon om ny(e) eier(e) sendes til styret (navn, personnummer).

Er utleie tillatt?

Ja

Evt. vilkår for utleie?:

Er dyrehold tillatt?

Ja

Hvordan praktiseres dyreholdet?:

skal ikke virke forstyrrende

Lån og andel fellesgjeld

Hvor mange långivere har sameiet?

Ingen

Gebyr

Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?

Nei

Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?

Nei

Eventuelle andre gebyrer

Nei

Dette skjemaet har blitt fylt ut av:

For- og etternavn:

Chau Agnes Nguyen

SAMEIET OLE VIGS GATE 1

Organisasjonsnummer: 995 538 261

11.06.2025

Budsjett 2025 (forslag)

Driftsinntekter		<i>Kommentar:</i>
Innbetaling - fellesutgifter	414 156,00	5% økning fra og med juli 2024
Diverse inntekter (kundeutbytte, renter)	9 200,00	
Sum inntekter	423 356,00	
Driftskostnader		
Strøm og nettleie	54 000,00	
Forsikringer	109 000,00	
Kommunale avgifter	144 000,00	
Honorarer styre og forretningsfører	12 000,00	
TV og internett	30 000,00	
Brannsikring, alarm	44 000,00	inkl. brannsikkerhetstiltak
Trappevask	32 500,00	
Drift og vedlikehold dørsystem	48 000,00	
Andre drift/vedlikehold, div. (utstyr, planter, lys m.m.)	20 000,00	
Sum driftskostnader	493 500,00	

Finansinntekter-/kostnader

Resultat 2025	-70 144,00
Inngående saldo 2025	265 780,79
Utgående saldo 2025	195 636,79

SAMEIET OLE VIGS GATE 1

Organisasjonsnummer: 995 538 261

04.01.2025

Driftsinntekter

Innbetaling - fellesutgifter	420 413,00	414 174,60
Kreditrenter og ev korreksjon	134,58	0,00
Kundeutbytte Gjensidige	9 171,00	9 000,00
Sum inntekter	429 718,58	423 174,60

Driftskostnader

Strøm og nett (Fortum)	53 517,34	54 000,00
Forsikringer	101 121,00	101 276,00
Forsikring (Gjensidige)	87 766,00	-
Forsikring (Norsk Hussopp Forsikring)	13 355,00	-
Kommunale avgifter	154 660,32	130 000,00
Honorarer styre og forretningsfører	12 000,00	12 000,00
TV og internett (Telia)	29 508,30	26 500,00
Brannsikring, alarm (Honeywell Life Safety)	12 121,31	14 000,00
Trappevask (Rene Trapper AS)	30 636,00	34 000,00
Drift og vedlikehold dørssystem	41 864,39	42 000,00
Andre drift/vedlikehold, div. (utstyr, planter, lys m.m.)	2 807,08	25 000,00
Sum driftsutgifter	438 235,74	438 776,00

Resultat 2024

Inngående saldo 2024	-8 517,16
Utgående saldo 2024	274 297,95
	265 780,79

¹⁾ Restanse snr.3 (3.146 kr.), Forskudd snr.5 (6.048kr) overført 2025²⁾ Kostnader knyttet til mobilt bredbånd til inngangsdøra for 2024 betales i 2025

**PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET I
SAMEIET OLE VIGS GATE 1 – 2025**

Tid: Onsdag 18. juni 2025, kl. 18.00–19.00

Sted: Digitalt via Teams

Tilstede

- Snr 5
- Snr 8
- Snr 9
- Snr 10

Ikke til stede:

- Snr 1 og 11
- Snr 2
- Snr 3
- Snr 4
- Snr 6
- Snr 7

***Fullmakter:**

Saksliste

1. Åpning av møte, valg av møteleder og registrering av deltakere
2. Gjennomgang av eventuelle fullmakter
3. Styrets årsberetning for 2024
4. Regnskap 2024
5. Budsjett 2025
6. Valg av nytt styre
7. Eventuelt innkomne saker

1. Åpning av møte, valg av møteleder og registrering av deltakere

Henrik Hojem åpnet møtet som valgt møteleder. Deltakere ble registrert som ovenfor.

2. Gjennomgang av eventuelle fullmakter

Styret gjennomgikk mottatte fullmakter og konkluderte med at disse var i orden.

3. Styrets årsberetning for 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

4. Regnskap 2024

Regnskap for 2024 ble fremlagt. Forretningsførers rapport ble referert, og regnskapet ble enstemmig godkjent.

5. Budsjett 2025

Budsjettforslaget for 2025 ble presentert av styret. Forslaget ble enstemmig godkjent.

6. Valg av nytt styre

Valgkomiteens innstilling ble lagt fram og vedtatt enstemmig:

- Styreleder: Henrik Hojem
- Styremedlemmer: Maria Foss og Tom Falk Hald

Styret takkes for innsatsen, og det nye styret tiltrer umiddelbart.

7. Eventuelt innkomne saker

Ingen saker var innkommet innen fristen 4. juni.

Det har kommet pålegg fra Brann- og Redningsetaten vedr. at det skal utarbeides en brannteknisk rapport som skal beskrive hvilke tiltak styret må gjøre for å opprette en protokoll for både preventivt arbeid mtp brann, men også hvordan vi skal agere som sameie i tilfelle brann. Denne saken tar Henrik dialogen videre med BRE.



Maria tar på seg ansvaret for å komme opp med 2-3 forskjellige tilbud på å bytte ut dagens løsning på 'trappeneser' fra plastikk til metallister. Vi ble enige om et pristak på inntil 50 tnok for en slik investering.

Etter en kort dialog med forretningsfører i etterkant av årsmøtet, ble vi enige om å minne alle seksjonseiere at det er deres ansvar å være ajour med innbetaling av husleie. Forskuddsbetaling er selvsagt helt i orden, men etterskuddsbetaling ønsker vi ikke.

Utover, så takker vi Kenneth Nevland for innsatsen som styreleder de siste årene.

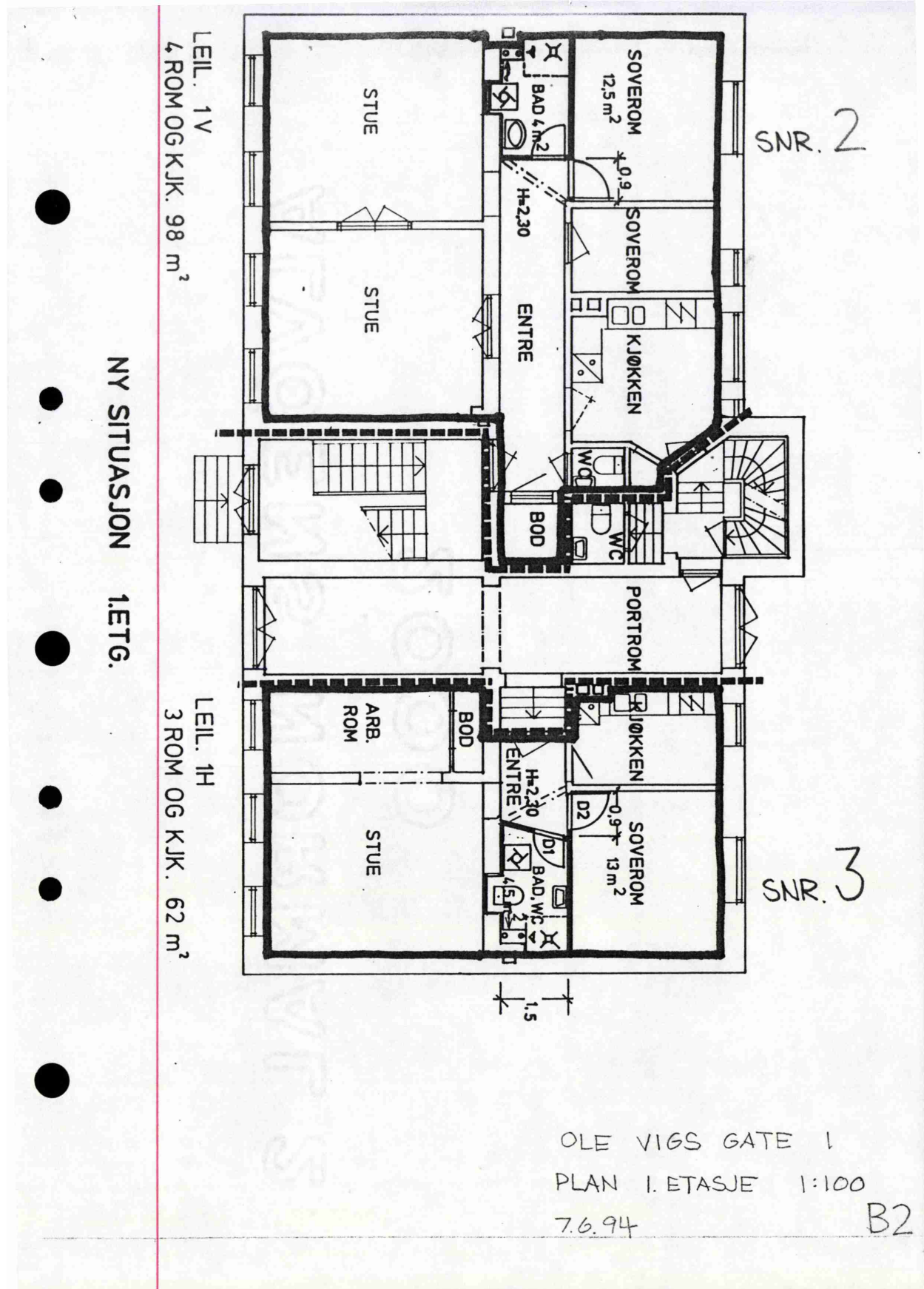
Referent: Henrik Hojem

18.6.2025

Tom Falk Hald (styremedlem)

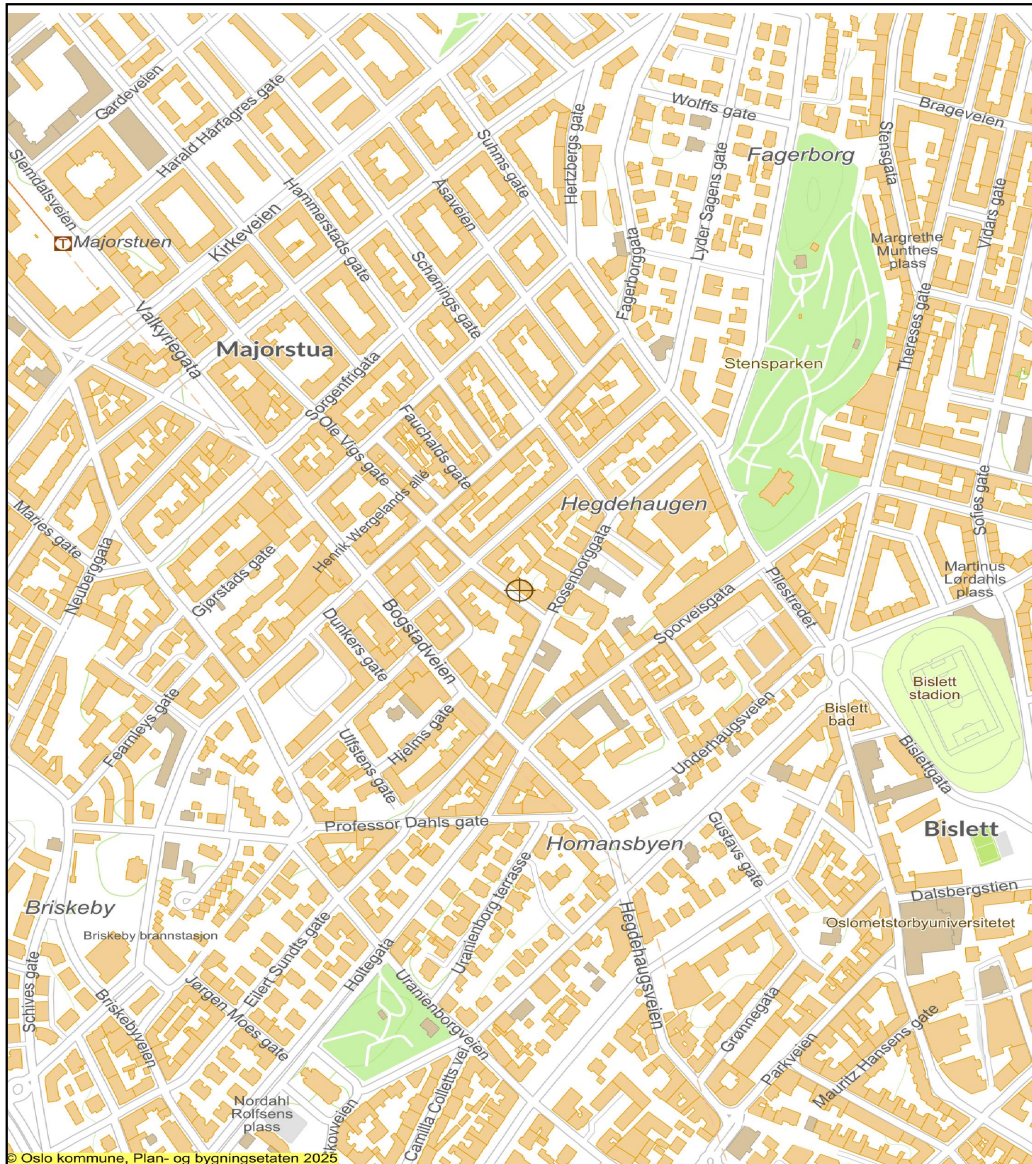
Maria Foss (styremedlem)



Oversiktskart

Adr.: Ole Vigs gate 1
Gnr bnr : 214 / 200

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 07.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

— T-bane

- - - Markagrense

— Vei

■ Bolig

■ Andre bygg

■ Off. friområde

⊕ Adresse/eiendom

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.04.2025
202551983 - 6
Oppgis alltid ved henvendelse
Marianne Aasene

Adresse: OLE VIGS GATE 1 Eiendom: 214/200/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET OLE VIGS GATE 1 Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Ole Vigs gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkonger, mottatt 01.04.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551983

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	05.11.2024	1/12
Plan kjeller og 1 etasje			1/16
Plan 2-4 etasje			1/17
Plan loft og snitt			1/18
Snitt og fasade			1/20

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.

Saksnr.: 202551983-6

Side 2 av 2

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marianne Aasene - saksbehandler

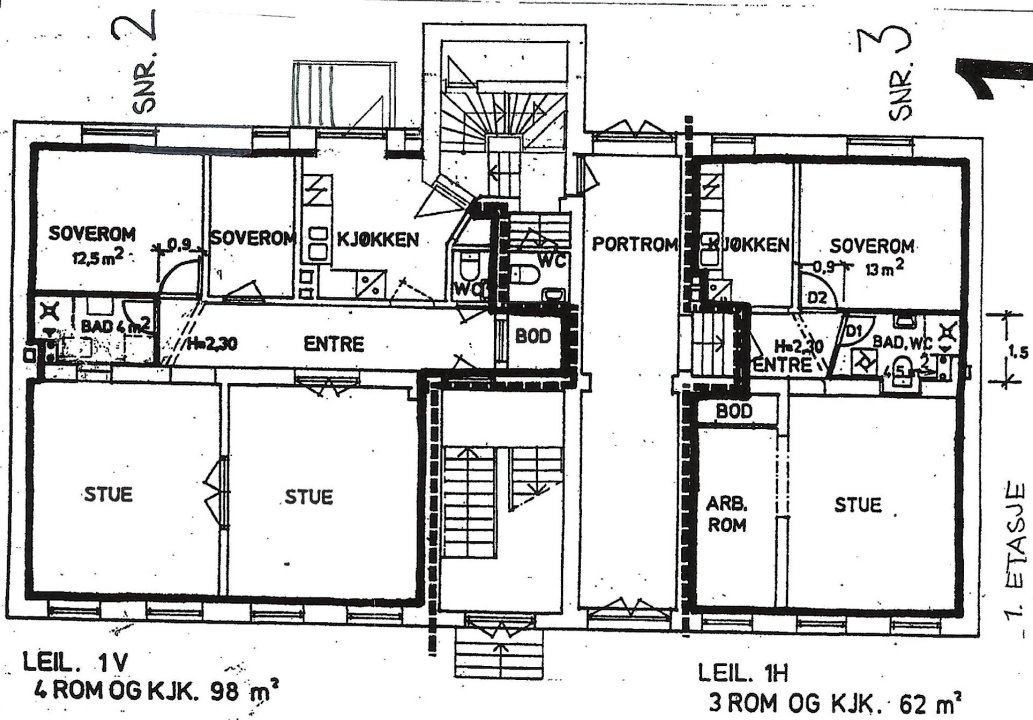
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

SAMEIET OLE VIGS GATE 1, Ole Vigs gate 1, 0357 OSLO

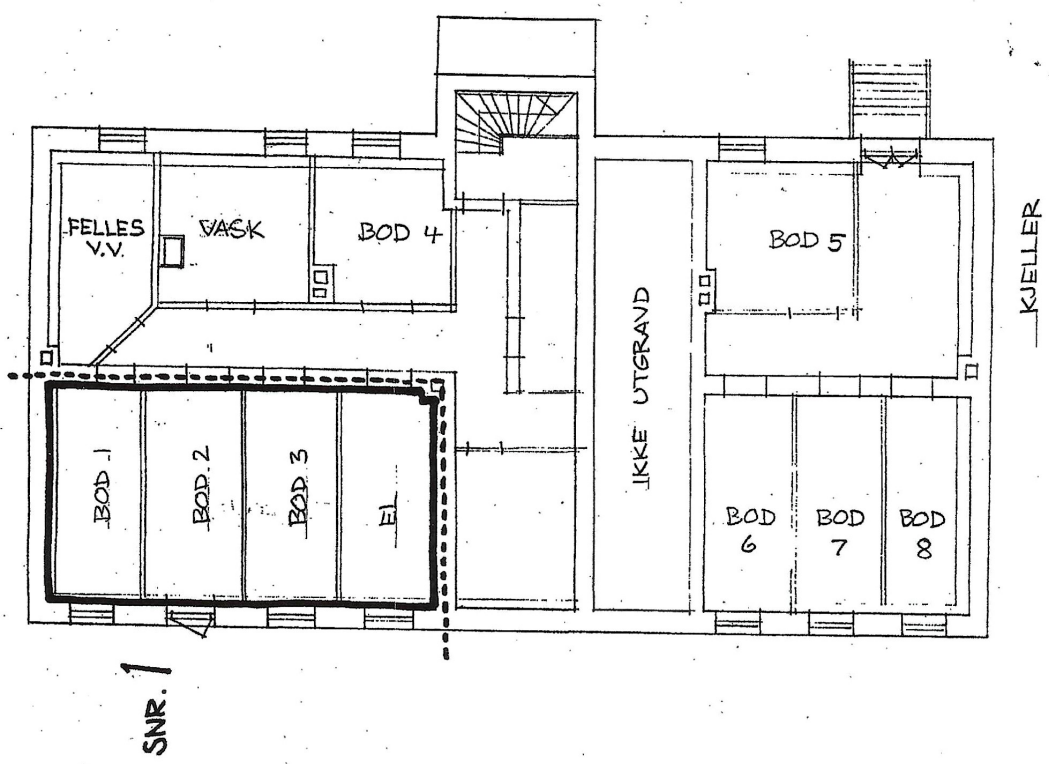
E3



GNR 214, BNR 200, OLE VIGS GATE 1, OSLO
 NYE BALKONGER PÅ GÅRDSFASE
 NY PLAN KJELLER OG 1. ETASJE
 MÅL: 1 : 100
 DATO: 17.03.2005

REV. A TROP ETG 1
 DATO 01.11.2024
 FRODOV GRANBERG

Sivlarkitekt Nils Daniel Harnæs
 Bispeveien 56B, 1362 HOSLE - 41 43 27 87





Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Våtrom Entreprenøren as
Koppervikdalen 69
3036 DRAMMEN

Dato: 26.08.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201107780-5 Saksbeh: Tore Syvert Haga
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: OLE VIGS GATE 1 Eiendom: 214/200/0/0
Tiltakshaver: Line Voldstad Adresse: Ole Vigs gate 1, 0357 OSLO
Søker: Våtrom Entreprenøren as Adresse: Koppervikdalen 69, 3036 DRAMMEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLE VIGS GATE 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.08.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 21.07.2011 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.08.2011 av:

*Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic*

Kopi til: Line Voldstad, Ole Vigs gate 1, 0357 OSLO, linings@gmail.com



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Nils D. Harnæs Siv.ark.
Bispeveien 56B
1362 HOSLE

Dato: 20 MARS 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200009250-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Frank Arvid Hofsey

Arkivkode: 531

Byggeplass: OLE VIGS GATE 1 Eiendom: 214/200/0/0
Tiltakshaver: Nils D. Harnæs Adresse: Ole Vigs gate 1, 0357 OSLO
Søker: Nils D. Harnæs Siv.ark. Adresse: Bispeveien 56B, 1362 HOSLE
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

FERDIGATTEST - OLE VIGS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.


Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

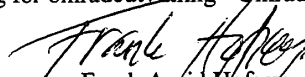
Krav om dokumentasjon på at sluttdokumentasjon er oversendt Vann- og avløpsetaten viser seg å ikke være nødvendig, og kravet er dermed frafalt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - Avdeling for områdeutvikling - Områdeplaner 1, Åpen by


Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder


Frank Arvid Hofsey
saksbehandler



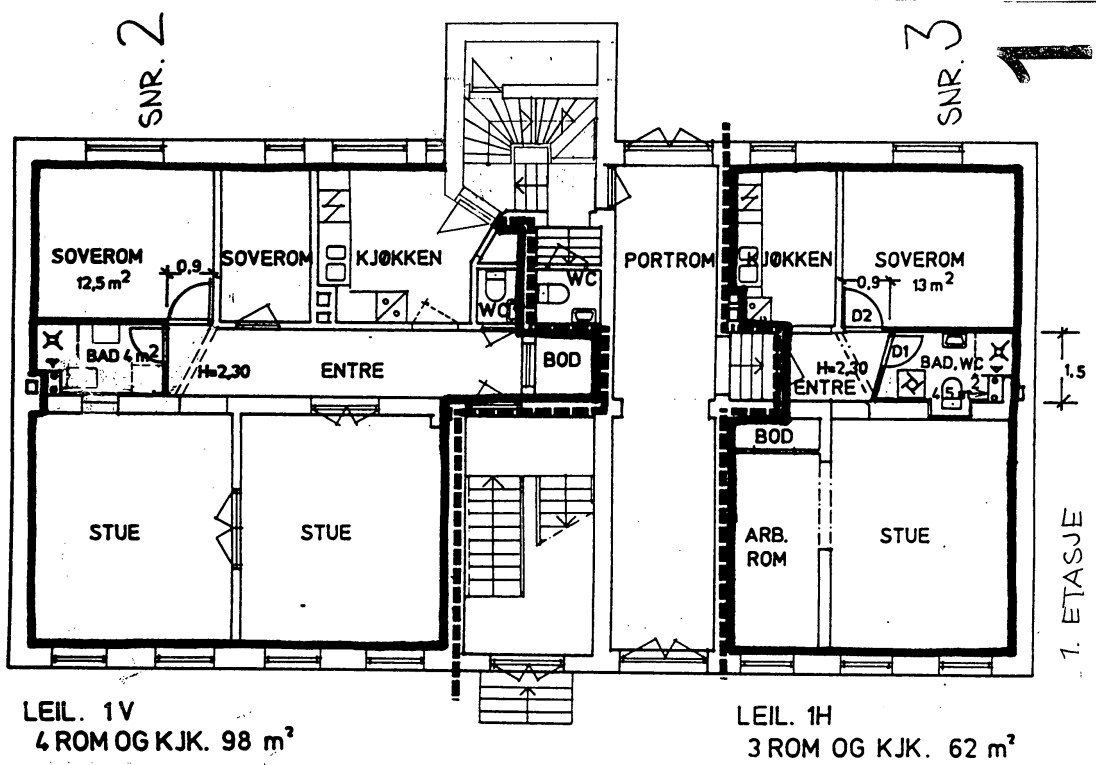
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

D3

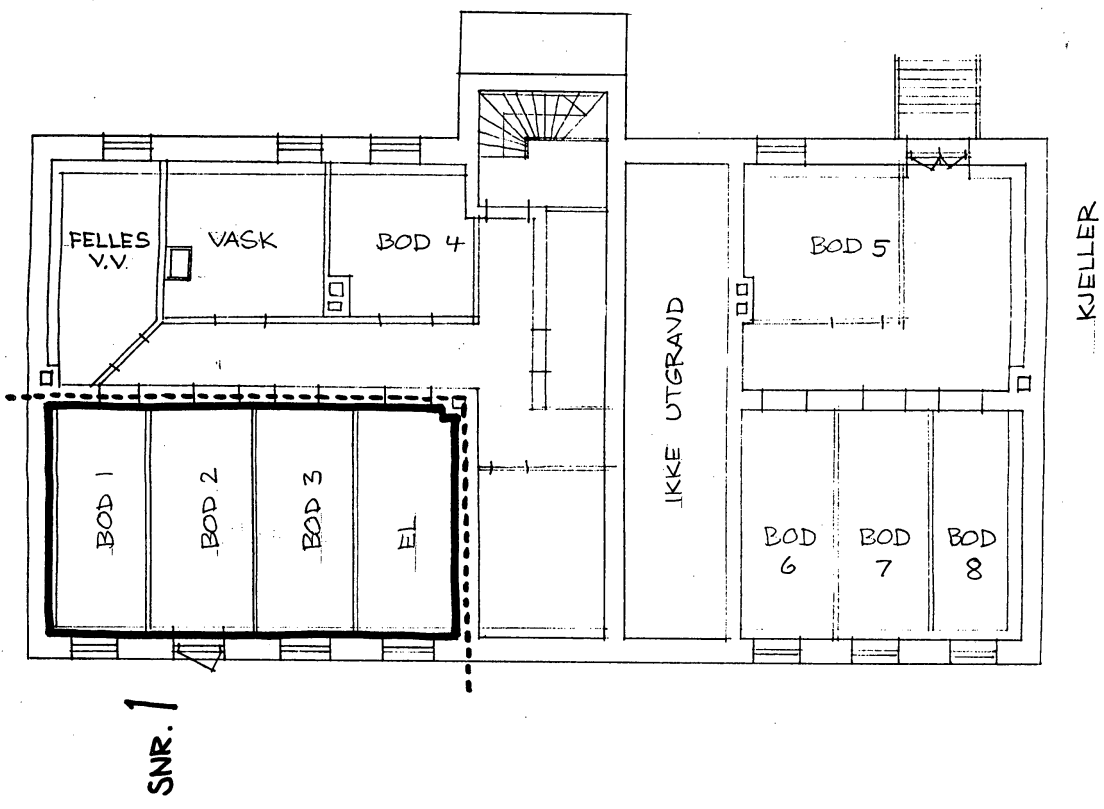


LEIL. 1V
4 ROM OG KJK. 98 m²

LEIL. 1H
3 ROM OG KJK. 62 m²

GNR 214, BNR 200, OLE VIGS GATE 1, OSLO
 BYGGING AV LOFTSLEILIGHET - HARNÆS
 PLAN KJELLER OG 1. ETASJE
 MÅL: 1 : 100 DATO: 20.08.00

Sturlarkitekt Nils Daniel Harnæs
 Bispeveien 56B, 1362 HOSLE - 41 43 27 87



SNR. 1



Oslo kommune



Sameiet Schultz gate v/H.Harnæs
Schultz gate 12

0365 OSLO

Lillejord, Jan
Edv.Munchsv.97

1063 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
940018031

Journr.
96/82237

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
6. desember 1996

Arbeidssted : 214/0200 Ole Vigs gate 1

Byggherre : Sameiet Schultz gate v/H.Harnæs, Schultz gate 12, 0365 OSLO

Arbeidets art: INNREDNING NYE BADEROM BOLIG

FERDIGATTEST

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

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for *John Al. Fosha*
Oivind Rooth
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

1693

BYGGEELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskin-krevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

g.nr. b.nr. parsell gate nr. 1, 2 etg. av b.nr.

Melding om ansvarshavende ~~W. Larsen.~~
Innsendes senere.

Arbeidets art:

Innredning av badrom

(fortsettelse:
se baksiden).

Det søkes
dispensasjon fra . : i anledning;

bygningslovens :
(vedtektenes) § :

byggeforskriftenes :
kapitel § :

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 16. mai 1952.

eier: *Magnhild Hornal*

Adr.: Løken st. Høland.

anmelder: *Jan C. Niren*

adr.: Wdm. Thranesgt. 40,

telf.: 42 31 25

Arbeidsplan
Tegning



✓

Ekspedisjons-Dokument

angående innvidning for vannsøkker

på matr.-nr. 1 Ole Vigs gate

Innlevert 3. novb. 1931

Attestert

Ferdig attestert 10.3.1932

Oslounders Oslo helseråd

Oslo den 3. novb. 1931

H. Skjeltand

EB/VW.

Ad: 1 Ole Vigs gt.

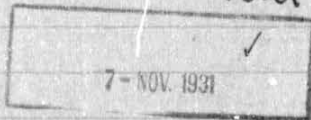
Tilbakesendes herr bygningschefen.

Frisklufttilførsel må anordnes.

Oslo helseråd den 7. november 1931.

~~Etter~~ bemyndigelse

Odd Sundt



[Signature]

H. d. Ad. remittending

Oslo 9/11-31

H. Skjeltand

V. D. J.-No. 1539
4 Bilag.

1397-1914-1984
93 93 93
2018
93

Expeditions-Dokument

1 Anmeldelse
3 Tegninger
1. Hørsning (Bistand) angaaende Et Vandingsselskab

paa Matr.-No. 1 Ole Vig Gd.

Indleveret 19 Juli 1893 Attesteret 16. 6. 94.



Sendes H. Opnæringsstyrelsen i Christiania 19 Juli 1893.
Lm. Linthor



Intet at bemærke.
d. u. s.

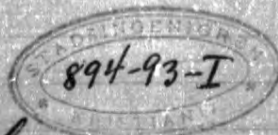
Theodor Gullu

Sendes den afd. Sundhedskommissionen. Intet at bemærke ved Frimærkene. Indstilles i Anledning af at Forhøret er afsluttet mellem Hørsningskomiteen og Hørsningskomiteen afsluttet.

Christiania den 20 Juli 1893.
Lm. Linthor

Sowetens nedfaldskanal synes efter tegningerne for trænge. Nedfaldsrøret bør udmundningshænde en afstand af mindst 0.50 m.

Christiania Sundhedskommissionen den 22^{de} juli 1893



Einar Nysch
Lst.

Sendes H. Hørsningsstyrelsen til Afgivelsen af de 13, 14 og 15 gaabede Seckenmelser.

Christiania 24^{de} Juli 1893

for Hørsningsstyrelsen
Lm. Linthor

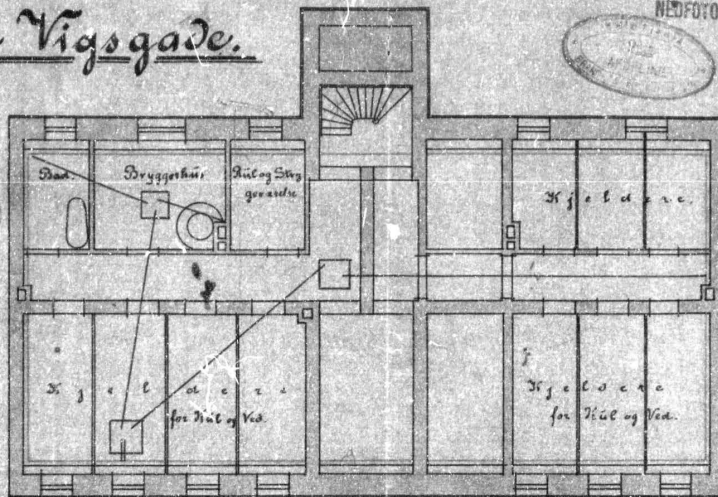
Ole Vigs gade.

NEED: ORRFERT- 19 X

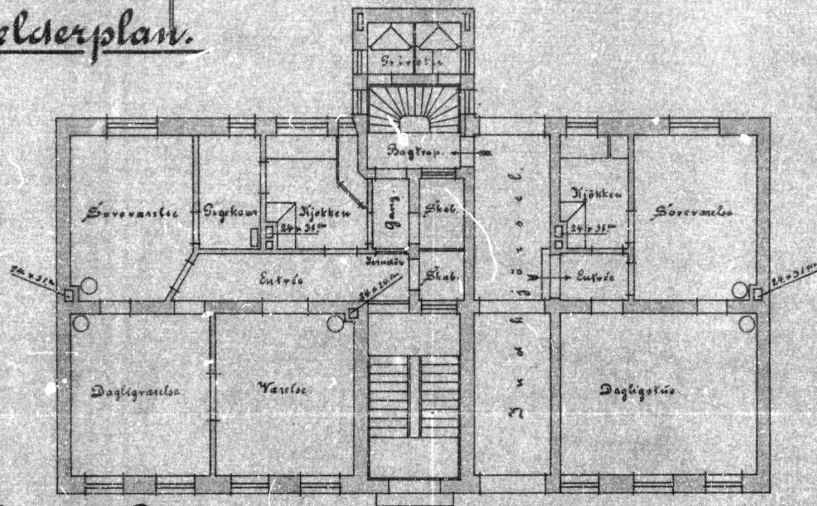
V. D. J. - No. 539
Bilag

1894
99

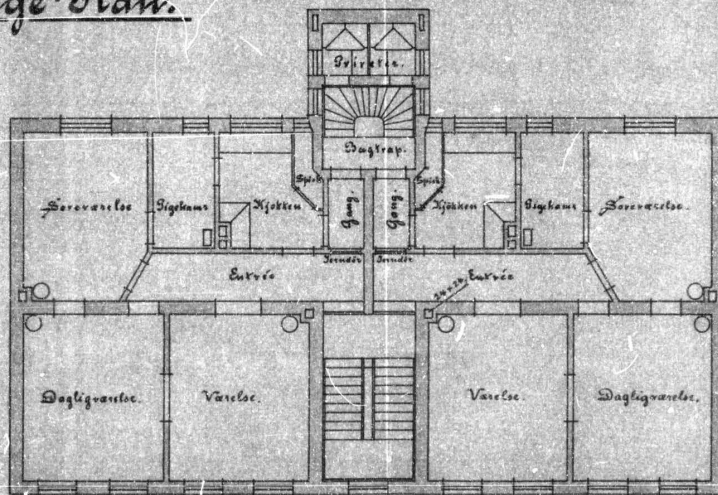
1894-99-I



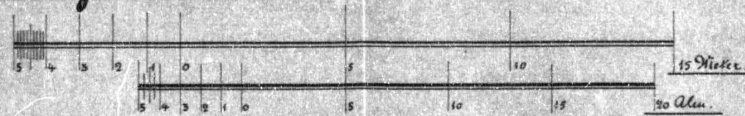
Kjelderplan.

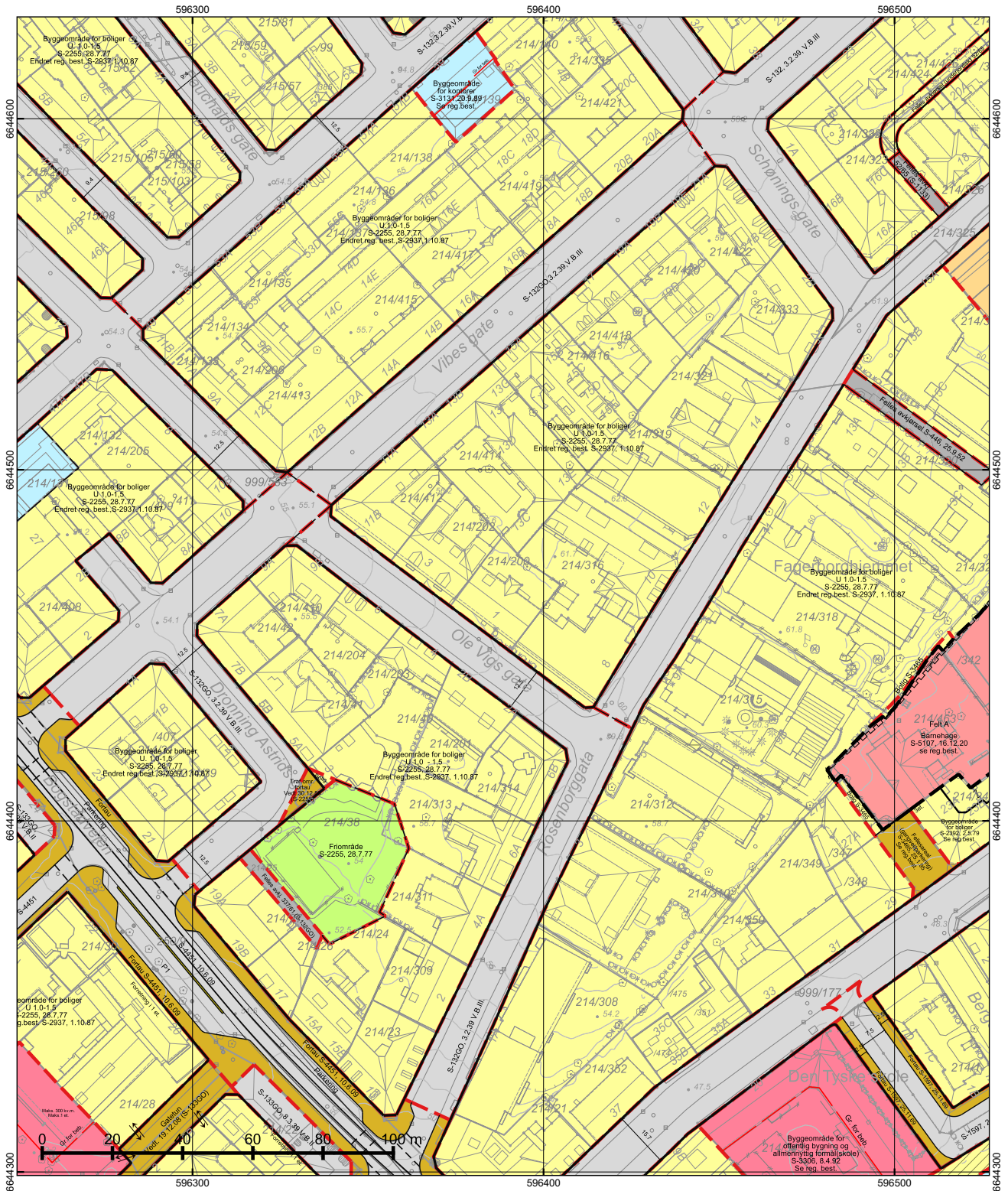


1^{ste} Etage's Plan.




2^{de} og 4^{de} Etage's Plan.



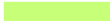



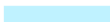
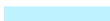

































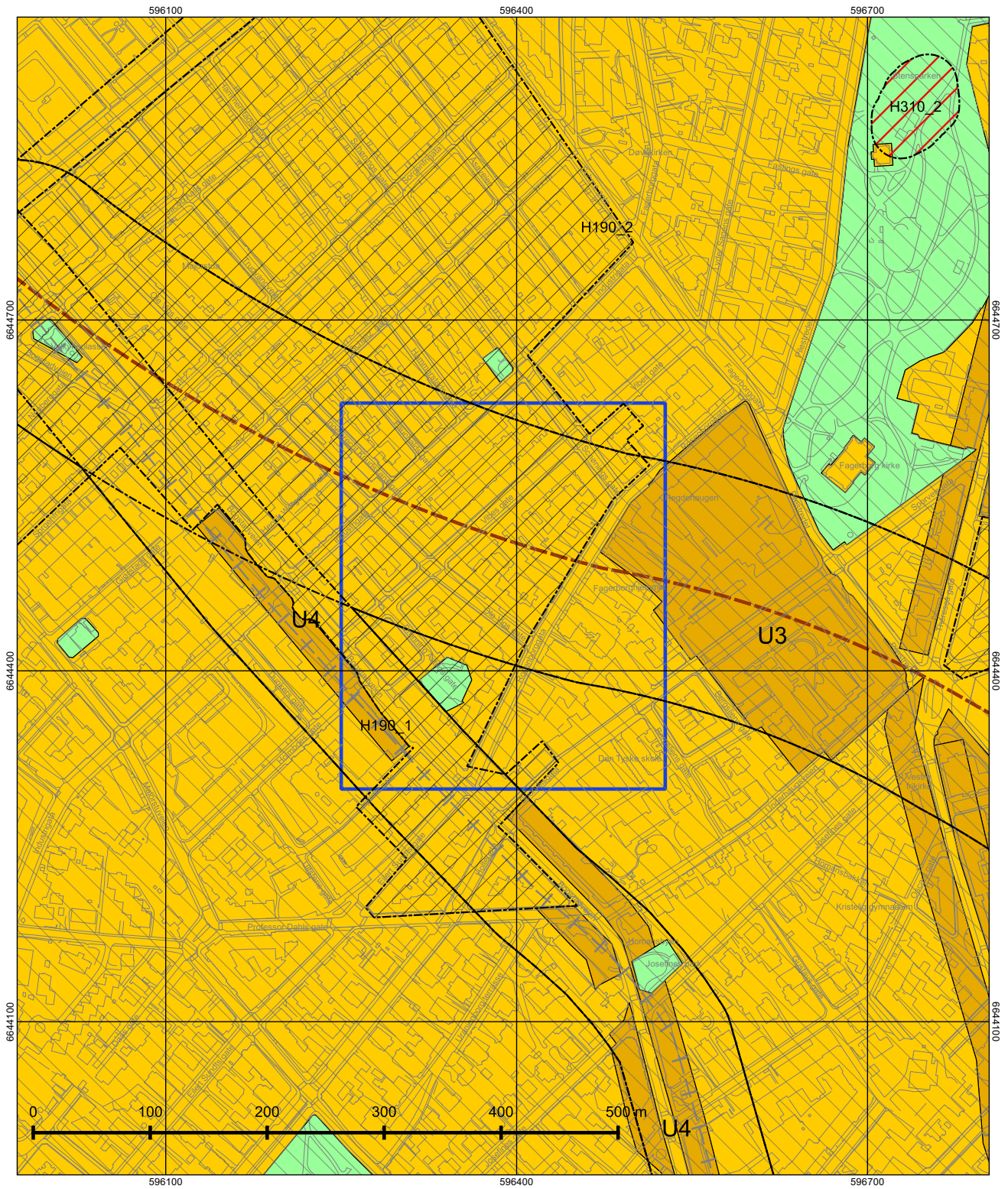
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 07.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturnangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 155550/ 86529903</p> <p>Adresse: Ole Vigs gate 1</p> <p>Gnr/Bnr: 214/200</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	124 - Hotell og herberge
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	143 - Kontor/bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1161 - Barnehage
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering - utfartsparkering
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Underjordisk anlegg
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155550/86529903
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
-----	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
-----	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
-----	Aktivitetssone marka		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

OLE VIGS GATE 1

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 11, 19	3 min	0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min	0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	3.9 km

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min	0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min	0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	8 min	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min	1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min	0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min	0.8 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

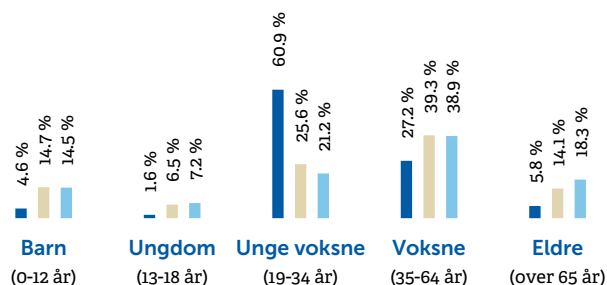
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område

Majorstuen østre
Oslo og omegn
Norge

Personer

2 201
999 185
5 425 412

Husholdninger

1 648
490 708
2 654 586

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min	0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min	0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 år) 34 barn	5 min	0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	3 min
Meny Bogstadveien	4 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Trikk



2. Gående



KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 93/100



MATVAREUTVALG

Stort mangfold 81/100



VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 78/100

SPORT

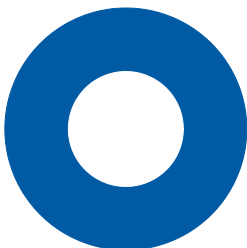
Dronning Astrids plass streetbasket 2 min
Ballspill 0.2 km

Den tysk-norske 4 min
Aktivitetshall 0.3 km

Fresh Fitness Majorstuen 3 min

SATS Yoga Majorstuen 4 min

BOLIGMASSE



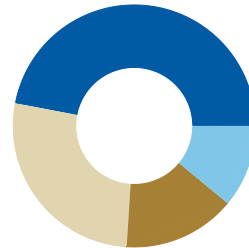
100% blokk

VARER/TJENESTER

Valkyrien 6 min

Boots apotek Bogstadveien 4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



47% i barnehagealder
27% 6-12 år
11% 13-15 år
15% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

61%

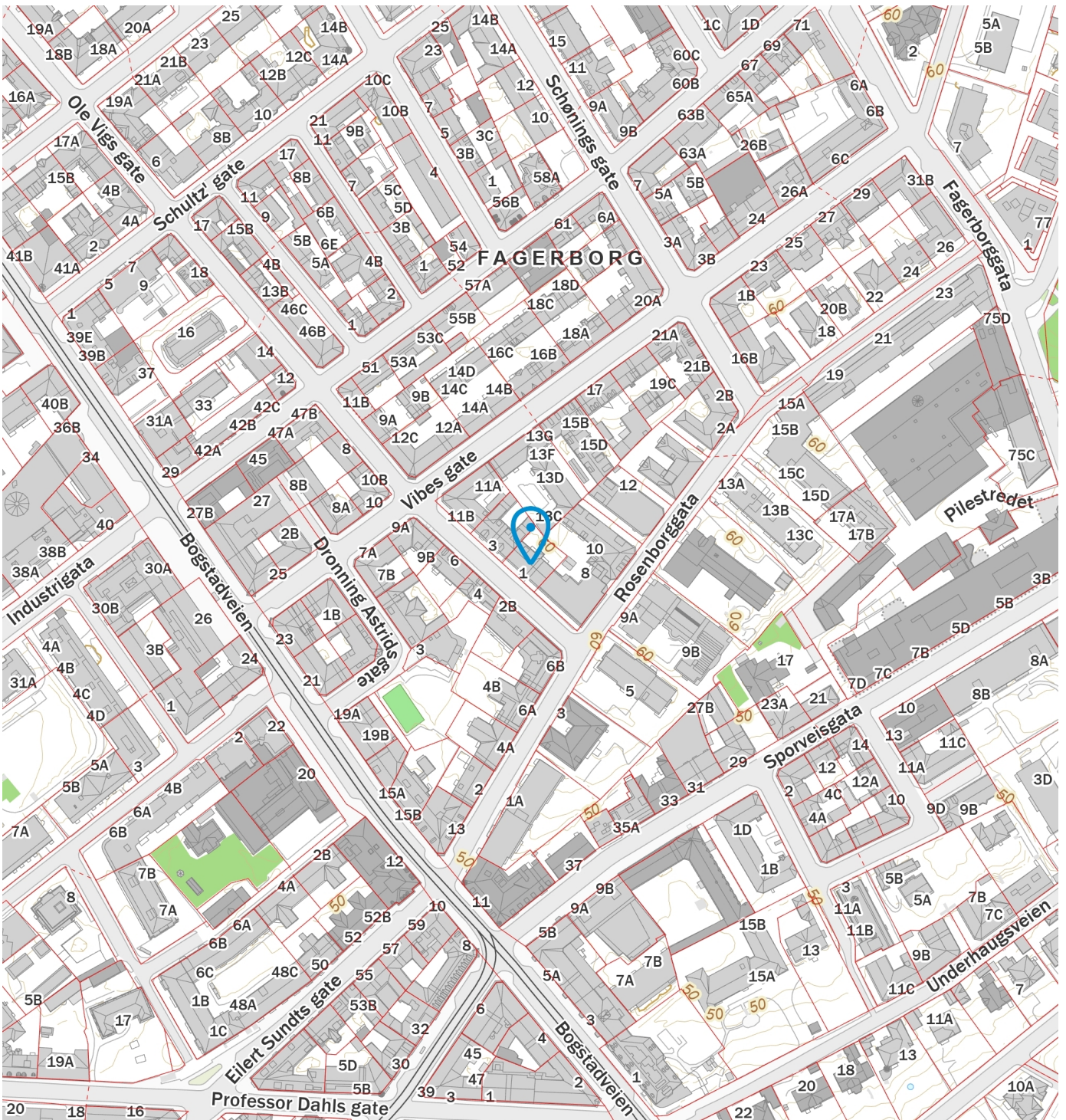
Majorstuen østre

Oslo og omegn

Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2803260060 / Rune Morten Pedersen, tlf. 90092888

Ole Vigs gate 1, 0357 Oslo

Gnr. 214, bnr. 200, snr. 3 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) **Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

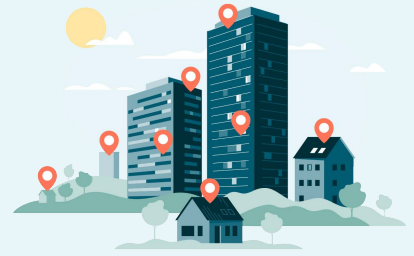
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2803260060
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.04.2026

Rune Morten Pedersen
Eiendomsmegler

900 92 888
rune.pedersen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa
Vækerøveien 205, 0751 OSLO

eiendomsmegler1.no