PRIVATMEGLEREN
PARK

OLE VIGS GATE 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

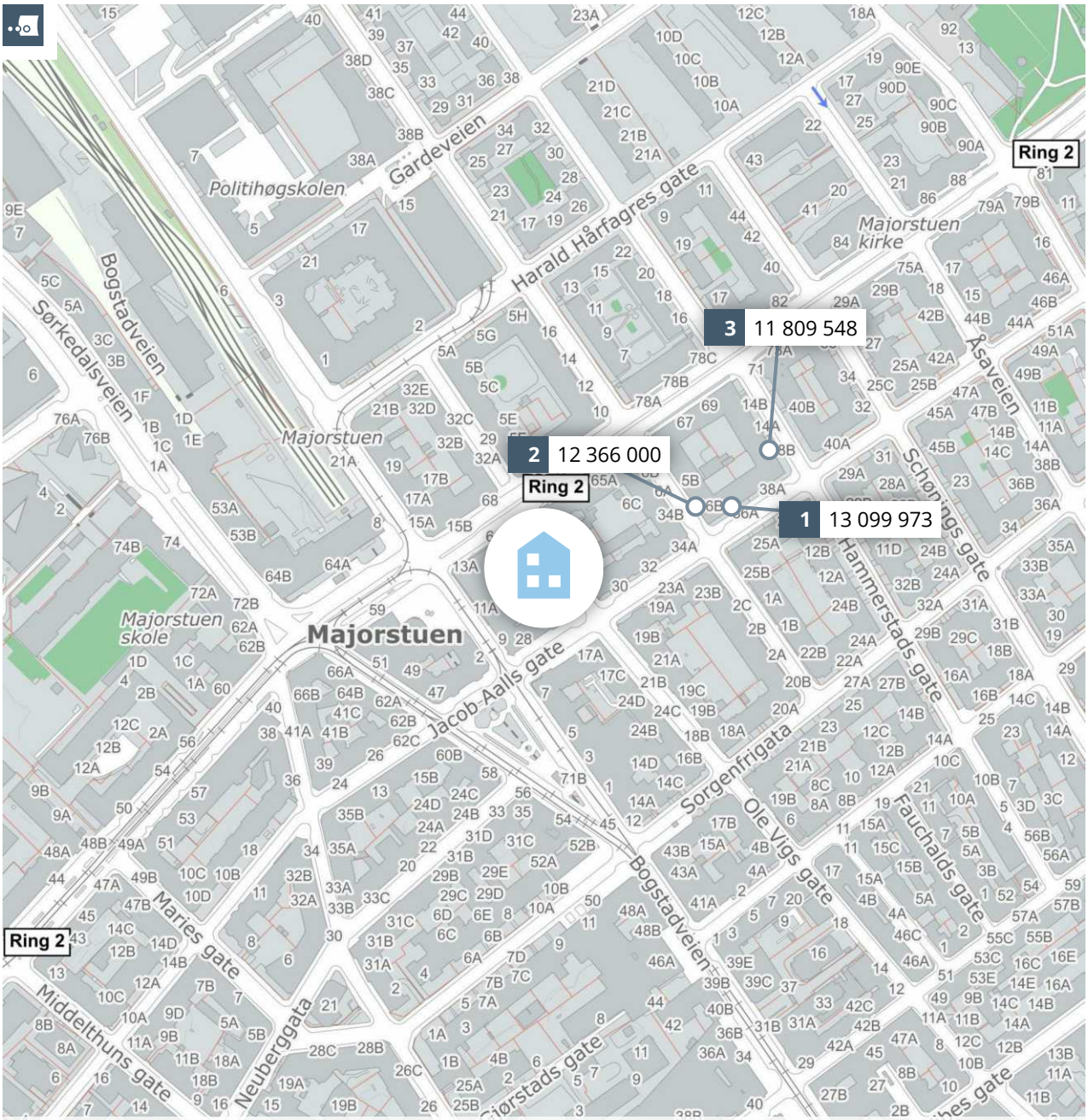
Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLE VIGS GATE 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1915

GNR 215 BNR 271 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

12 800 000

0	12 800 000	129 293
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1915

Fellesutgifter	4 773
Formue	18 028
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jacob Aalls gate 36 A 93 m² 1913 3. etg 2 sov	11.02.2026	12 300 000	**12 950 000**	149 973	13 099 973	**140 860**
2 Jacob Aalls gate 36 B 93 m² 1913 4. etg 2 sov	26.05.2025	12 390 000	**12 200 000**	166 000	12 366 000	**132 968**
3 Jacob Aalls gate 38 B 88 m² 1913 4. etg 2 sov	25.01.2026	11 490 000	**11 800 000**	9 548	11 809 548	**134 199**

Planløsning:
Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue og omkledningsrom. To balkonger.

Om området

Ole Vigs gate 30 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen – i et urbant og levende nabolag kjent for sitt brede tilbud innen kultur, handel og rekreasjon. Her bor du i en rolig gate, samtidig som byens puls og fasiliteter finnes rett utenfor døren.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Meny Bogstadveien eller Kiwi Sorgenfrigata, begge i umiddelbar nærhet. Området byr på et variert og populært kaféliv – enten du ønsker å jobbe fra hyggelige omgivelser hos Pust, eller nyte kvalitetskaffe i mer intime omgivelser hos Lille Valkyrien Kaffe- og Tehus.

For gode matopplevelser finner du blant annet den vegetariske favoritten The Fragrance of the Heart og italienske smaker hos Eataly Majorstuen. Restauranter som Mistral og Park 29 serverer alt fra moderne middelhavsinspirerte retter til nordisk kjøkken i elegante omgivelser.

Majorstuen er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkt, med enkel tilgang til T-bane, trikk, buss og flybuss. Her kommer du deg raskt og effektivt til resten av byen. Området er kjent for sitt trygge bomiljø og gode skoletilbud, med flere barnehager og skoler innen gangavstand – noe som gjør det attraktivt for både unge voksne, barnefamilier og godt voksne.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærområdet, som SATS og Synergy, samt spesialforretninger som XXL og Bull Ski & Kajakk. Nabolaget byr også på grønne lunger som Josefines park og Solvang park – perfekte for en pause i hverdagen.

I tillegg kan du følge Grønn rute for en hyggelig sykkeltur gjennom byen, eller benytte deg av kulturtilbudet ved Chateau Neuf og Sporveismuseet.

Her får du en dynamisk og sentral tilværelse med det beste Oslo har å by på – i et område som kombinerer urbant liv med nærhet til parker, kultur og gode servicetilbud. Ole Vigs gate 30 er et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker en komfortabel og innholdsrik hverdag i hjertet av byen.

Majorstuen er et knutepunkt for kollektivtrafikk, og herfra kommer du deg raskt til hele byen, enten du velger T-bane, trikk, buss eller flybuss. Området er kjent for sitt trygge miljø og et bredt skoletilbud, med flere barnehager og skoler i gangavstand, noe som gjør det attraktivt både for unge voksne, barnefamilier og godt voksne.

For den aktive finnes det en rekke treningssentre som SATS Yoga og Synergy, samt spesialbutikker som XXL og Bull Ski & Kajakk. Nabolaget byr på urbane grønne lunger som Josefines park og Solvang park, perfekte for et avbrekk i hverdagen. På fritiden kan man bruke Grønn rute for en behagelig sykkeltur, eller utforske kulturtilbudet ved Chateau Neuf og Sporveismuseet.

Her får du en dynamisk og sentral tilværelse med alt det beste Oslo har å by på et område som kombinerer urbant liv med nærhet til natur, kultur og gode fasiliteter. Ole Vigs gate 30 er et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker en komfortabel og innholdsrik hverdag i hjertet av byen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.11.2020	09.02.2021	06.04.2021	9 750 000	9 450 000	0	9 450 000	2
28.04.2018	08.05.2018	20.06.2018	7 200 000	7 050 000	0	7 050 000	
22.02.2013	23.04.2013	07.08.2013	4 990 000	5 030 000	0	5 030 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisen er satt utfra hva lignende leiligheter har gått for i gården og området

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

12.9M
12.5M
12 128 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

9.5M
9.3M
9 190 000 Salgspris i snitt
9 031 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.7M
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

129 293 Ole Vigs gate 30 Totalpris 12 800 000
128 112 MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

123 045 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 271, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2491 **Referansenummer:** WZ1543

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
901 77 776

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

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 strakstiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/sparesteinsbetong til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1992 og 1995.
Eldre vinduer mot gate med 1+1 lags glass/koblet.

Leiligheten har malt eldre hovedytterdør og dør til baktrapp.
Eldre balkongdør mot gate med 1+1 lags glass/koblet.
Leiligheten har malt balkongdør mot indre gårdsrom i tre med 2 lags glass fra 2019.

Balkong ut fra stue- 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,97 meter.

Balkong ut fra kjøkken - 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,0 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv og fliser i entre/gang.
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,95 meter.
Downlights i kjøkken, gang og bad.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Bygningen har mursteinspipe.
Etasjeovn/rundovn i stue.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmefolie i entre/gang.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2008.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderom med vegghengt wc, servant på eik benkeplate med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

KJØKKEN Gå til side

HTH glatt laminat kjøkkeninnredning fra ca 2008 fronter og deler av innredning fra 2019, laminat benkeplate, kullfilter vifte, underlimt kum, integrert komfyr fra 2021, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert i 2008.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskap.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. fra 2007 plassert liggende i kasse over servant på bad.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn i 2024.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

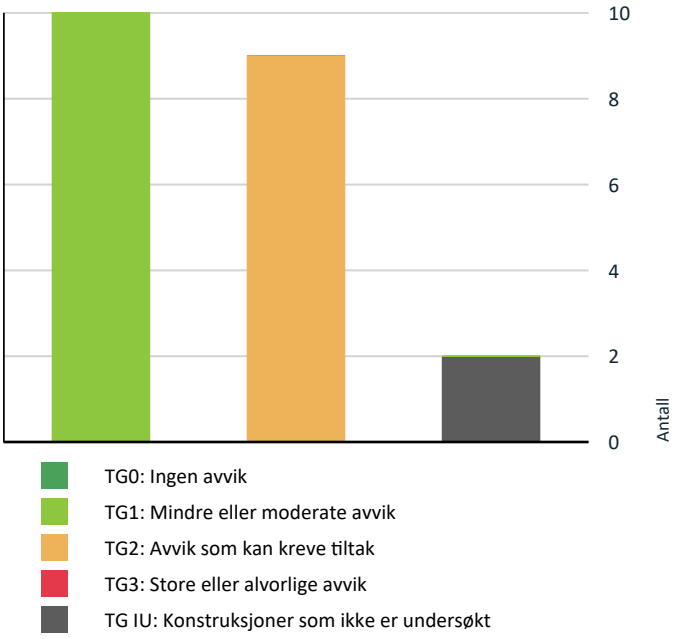
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Flere innvendige ombygninger er foretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1915

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1992 og 1995.
Eldre vinduer mot gate med 1+1 lags glass/koblet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av vinduer mot gate bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås..
Konsekvensen når vinduer blir eldre så fungerer lukkemekanismen dårligere og luftlekkasjer/trekk vil kunne oppstå.
Ingen omgående tiltak ansees nødvendig på vinduer mot indre gård.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt eldre hovedytterdør og dør til baktrapp.
Eldre balkongdør mot gate med 1+1 lags glass/koblet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing/ utskifting av ytterdører/balkongdør bør påregnes.
Når dører blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 1 Dører - 2

Leiligheten har malt balkongdør mot indre gårdsrom i tre med 2 lags glass fra 2019.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue- 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,97 meter.
Kravet til rekkverkshøyde er 1 meter.

Balkong ut fra kjøkken - 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,0 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv og fliser i entre/gang.
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.

Tilstandsrapport

Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,95 meter.
Downlights i kjøkken, gang og bad.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe.
Etasjeovn/rundovn i stue.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmefolie i entre/gang.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra 2008.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak

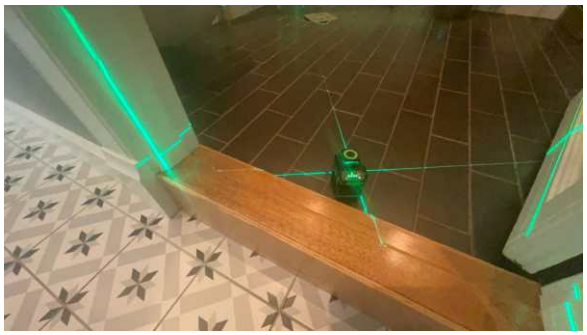
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



PVC sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant på eik benkeplate med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dreneringsløsning må anlegges.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger, kjøkkeninnredning og rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH glatt laminat kjøkkeninnredning fra ca 2008 fronter og deler av innredning fra 2019, laminat benkeplate, kullfilter vifte, underlimt kum, integrert komfyr fra 2021, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales utført, men var ikke et krav da kjøkkenet ble montert i 2008.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Ingen alvorlig konsekvens ved bruk kullfiltervifte. Ved å montere en ventilator vil damp/os bli trukket ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



Rørskap plassert i gang.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Mekanisk ventilasjon vil bedre luft gjennomstrømning.
Når det er for dårlig luftskifting/lufting vil det kunne resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader som konsekvens.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. fra 2007 plassert liggende i kasse over servant på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Forskriftskrav har endret seg siden varmtvannsbereden ble montert. Det er derfor ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn i 2024.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Dette er kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Sikringskap plassert i baktrapp.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kravet til rekkverkshøyde er 1 meter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

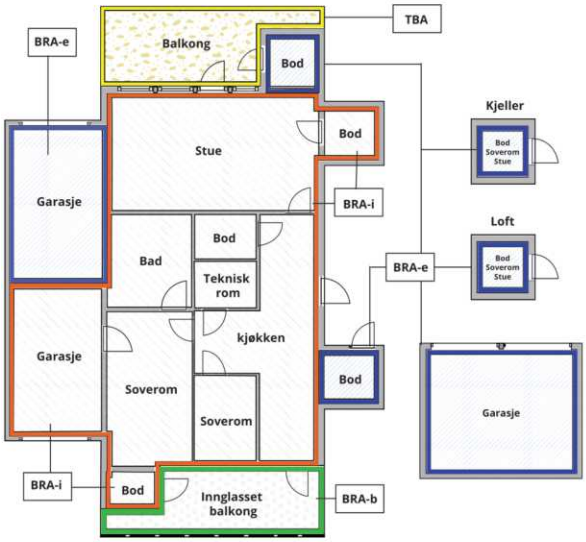
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	99			99	10
Loft		1		1	
Kjeller		16		16	
SUM	**99**	**17**			**10**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, omkledningsrom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter loftsbod 1 m² (3 m² gulvflate, skråtak) og 2 kjellerboder på ca. 7 + 9 m²

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkonger på ca. 10 m² totalt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Flere innvendige ombygninger er foretatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Tollef Hjermann ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	271		6	528 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Ole Vigs gate 30

Hjemmelshaver
Oda Habberstad Dregelid og Tollef Hjermann

Eierandel
93 / 839

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Boliggård fra 1915 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i tredje etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. 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. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	
3	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WZ1543

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tollef Hjermann	Oda Habberstad Dregelid

Gateadresse
Ole vigs gate 30

Poststed	Postnr
OSLO	0366

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP397752

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260081

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Legge innendørs strømkabel, flytte internettkabel og montere stikk

Arbeid utført av: KW Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260081

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

En leilighet i 1. etg har fått påvist skjeggkre . Av den grunn er det gjennomført bekjempelse i alle leiligheter og fellesarealer.

Document reference: 6260081

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tollef Hjermann	efc6bd0675e4065fca740 81777298d6f50b3d1f2	18.02.2026 19:51:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Habberstad Dregelid	7b48585d0c5989577e89 8f1762898b19821857a0	19.02.2026 21:08:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260081

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

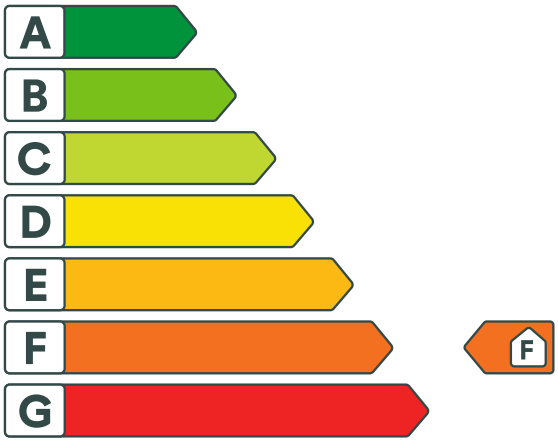
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261149**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80523823**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **271**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **283,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **283,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 770 kWh**



Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO

Detaljering

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

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: 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 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260081 . Vår ref.: 2967-1-6 Dato: 18.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ole Vigs Gate 30
Organisasjonsnr:	987377658
Seksjonseier:	Hjermann, Tollef
Medeier:	Dregelid, Oda Habberstad
Leilighetsnummer:	6
Adresse:	Ole Vigs Gate 30, 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	215
Bnr.	271

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 397752.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 773,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 773,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	148,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 028,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: tollefh@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2967
SAMEIET OLE VIGS GATE 30

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLE VIGS GATE 30

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 12:01 og lukker 21. mai kl. 12:01.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2967

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ole Vigs Gate 30

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Ny styreleder: Tollef Hjermann
6. Kjøp av kjellerbod 1 - Seksjon 1

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OLE VIGS GATE 30

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nebojsa Perisic

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tollef Hjermann og Richard Purvis

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport styrearbeid 2024 OVG30.pdf
2. Årsregnskap 2967.pdf

Sak 5

Ny styreleder: Tollef Hjermann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til nytt styre: Vi ønsker å foreslå at Tollef Hjermann overtar rollen som styreleder. Nebojsa Perisic og Richard Purvis vil fortsatt sitte i styre.

Forslag til vedtak

Tollef Hjermann tar over som styreleder

Sak 6

Kjøp av kjellerbod 1 - Seksjon 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sak: Kjøp av kjellerboder H og G – Seksjon 1

Fremmet av: Richard og Victoria Purvis, seksjon 1

Møtetype: Ordinært

Vedtektsgrunnlag: Vedtektene for Sameiet Ole Vigs gate 30: §§ 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 11

Bakgrunn

Seksjon 1 ønsker å kjøpe:
- Kjellerbod H (11,6 m²), som i dag benyttes eksklusivt av seksjon 1, men ikke er tinglyst som del av seksjonen.
- Kjellerbod G (11,6 m²), som er definert som fellesareal uten registrert privat eierskap.

Total areal: 23,2 m² kjellerbod.

Det har i lengre tid blitt undersøkt hvem som eventuelt eier bod G. Seksjon 1 har kontaktet Kartverket, Plan- og bygningsetaten i Oslo, samt styret og naboer via e-post og Vibbo. Det er ikke funnet noen dokumentasjon på privat eierskap til bod G, og ingen naboer har gjort krav på boden etter flere forespørsler i sameiets

kommunikasjonskanaler. Styret har bekreftet at bodene regnes som fellesareal, og at tidligere fordeling har vært av privatrettslig karakter, uten tinglysning. Dette underbygger at bod G per i dag er å anse som en del av sameiets fellesareal.

Kjellerbodene er ikke registrert som egne seksjoner. For at disse skal kunne overføres til privat eie kreves:
- Godkjenning fra sameiet (§5)
- Seksjonering (innlemming i seksjon 1) (§2)
- Endring i vedtektene (§11)
- Tinglysing i grunnboken

Verdivurdering

En eiendomsmegler har vurdert samlet pris på bodene H og G til å være mellom 65 000 og 70 000 kroner.

Prisvurderingen tar utgangspunkt i:
- Størrelse (23,2 m^2)
- Beliggenhet i bygget
- Standard og utforming

Forslag til vedtak (Fase 1)

Sameiet gir styret fullmakt til å forhandle med seksjon 1 om følgende punkter:
1. Salg og overdragelse av kjellerbod G, samt formalisering av bod H, til seksjon 1. (§2)
2. Fastsettelse av salgspris innenfor meglerens anbefaling for begge bodene tilsammen (65 000–70 000 kroner).
3. Seksjon 1 dekker alle kostnader knyttet til seksjonering, tinglysing og eventuell byggesøknad. (§8)
4. Sameiet gir samtykke til at seksjon 1, dersom ønskelig, kan søke kommunen om bygningsmessige tiltak som innebærer inngrep i felleskonstruksjoner (f.eks. gulv mellom leilighet og kjeller), for å etablere fysisk tilkomst til kjellerbodene. Tiltakene forutsettes godkjent av kommunen og skal ikke påføre skade eller ulempe for andre seksjoner.

Vedtaket krever 2/3 flertall i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven. (§5)

Fase 2 – Endelig godkjenning i nytt møte

Dersom styret og seksjon 1 kommer frem til enighet, fremmes en ny sak:
- Godkjenning av endelig avtale
- Vedtektsendring for å innlemme bodene i seksjon 1 (§11)
- Fullmakt til styret for innsending av seksjoneringsendring (§7)
- Eventuell justering av felleskostnader/brøk (§4)

Begrunnelse for behovet
Seksjon 1 har ikke loftsbod og har hatt problemer med fukt og sikkerhet i eksisterende bod. Samlet overtakelse av bodene vil gi bedre oppbevaringsmuligheter og gjøre det mulig å forbedre sikring og bruk.

Vedlegg

- Plantegning over kjeller
- Meglervurdering

Oslo, 13.05.2025

Richard og Victoria Purvis
Seksjon 1

Forslag til vedtak

Begrunnelse for behovet Seksjon 1 har ikke loftsbod og har hatt problemer med fukt og sikkerhet i eksisterende bod. Samlet overtakelse av bodene vil gi bedre oppbevaringsmuligheter og gjøre det mulig å forbedre sikring og bruk.

Vedlegg

3. Gmail - Verdifastsettelse av bod.pdf

4. Kjellerbod.png

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Generelle opplysninger om Sameiet Ole Vigs Gate 30

Sameiet består av 8 seksjoner.

Sameiet Ole Vigs Gate 30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987377658, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 271

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Ole Vigs Gate 30 har 3 ansatte.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Nebojsa Perisic

Styremedlem Tollef Hjermann

Styremedlem Anton Havness (frem til JUN 2024)

Styremedlem Shyam Sundar (frem til JUN 2024)

Styremedlem Shyam Sundar (etter JUN 2024)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiet har ingen revisor.

ÅRSREGNSKAPET OG BUDDSJETT

Detaljert årsregnskapet og budsjett finnes i Styrerommet-systemet.

Styrets arbeid

I 2023 har styret gjennomført følgende arbeid:

1. **Oppgradering av hagen** <1

I 2024 satte vi av et budsjett på 30 000 kroner for oppgradering av hagen. Gjennom 2023 og 2024 kjøpte vi rundt 400 planter tilpasset bakgårdens forhold, basert på anbefalinger fra hageeksperter.

Totalt har vi plantet cirka 40 forskjellige sorter planter og blomster. Alle de 60 hortensiaene vi plantet har overlevd og blomstrer vakkert gjennom sommeren. For å forbedre jordkvaliteten, tilførte vi 500 kg ny jord og 200 kg gjødsel. Vi investerte også i nytt vedlikeholdsutstyr, som spader og en ny vannslange.

Ansvarlig for hagen var Stanko, med støtte fra Nebojsa, Tollef og Richard.

=÷

2. **Felling av trær i bakgården>š**

Som del av det generelle vedlikeholdet og for å gi bedre lysforhold til leilighetene, ble alle trær i bakgården felt i 2024. Arbeidet ble utført av det profesjonelle firmaet Vilskog Trepleie i mai.

=÷

3. **Rydding av fellesarealer i kjelleren og søppelfjerning =Ñ**

I april 2024 gjennomførte vi en omfattende opprydding i fellesarealene i kjelleren. Mange gamle og ubrukelige gjenstander ble fjernet, inkludert en betydelig mengde avfall som hadde samlet seg opp gjennom årene. Det ble også gitt anledning til å rydde i private boder. Til slutt fylte vi en lastebil på 35 m^3 med avfall.

=÷

4. **Reduksjon av kostnader for sameiet =°**

Styret har jobbet aktivt for å redusere kostnadene for sameiet. Vi har gjennomgått og reforhandlet eksisterende avtaler, samt undersøkt markedet for rimeligere alternativer. Dette inkluderer gjennomgang av avtaler for forsikring, TV/internett, strømleverandører og vedlikehold av inngangsmatter. Samlet har dette arbeidet resultert i en årlig besparelse på flere titusen kroner.

5. **Opprydding etter flom i kjelleren <**

På grunn av ekstrem nedbør i sommer ble avløpet i kjelleren overbelastet, noe som førte til flom med 10 cm vann i kjelleren. Vannet ble fjernet gjennom sluket, men det oppsto skader på eiendeler i bodene. Skaden ble meldt til forsikringsselskapet, som dekket deler av tapet.

=÷

6. **Justering av felleskostnader grunnet prisøkninger og inflasjon =°**

Til tross for betydelige kostnadsreduksjoner fra styrets side, har økte priser og inflasjon ført til en økning i sameiets utgifter. Eksempelvis har Oslo kommune alene økt sine avgifter med 18 % i 2024. For å sikre at budsjettet ikke går i underskudd, har det vært nødvendig å justere felleskostnadene.

7. **Reparasjon av inngangsdør =ª**

Låsen på inngangsdøren har hatt utfordringer, særlig om vinteren, og døren låser seg ikke alltid automatisk. En låsesmed utførte en justering som forbedret funksjonaliteten noe, men anbefalte mer omfattende vedlikehold, inkludert utskifting av dørpumpen, for å sikre varig løsning.

8. **Generelt vedlikehold og dugnad =à**

I 2024 arrangerte vi vårdugnad med tradisjonelle dugnadsaktiviteter. I tillegg ble det utført ordinært vedlikehold, som innkjøp av ny fjernkontroll til varmepumpen i kjelleren, utskifting av lamper i baktrappen og kjelleren, samt justering av ventilasjonsstøy fra Posten.

9. **Oppgradering av internett =÷**

Det er gjort forberedende arbeider i kjeller for å klargjøre for fiber som kommer sommeren 2026. I 2026 vil alle enheter få fiber som trekkes inn i leilighetene og som gir mye raskere internett til lavere pris.

Oppsummering

Vi fokuserte på vedlikehold, kostnadsreduksjon og forbedring av fellesarealene i 2024.

Tusen takk alle som har bidratt!

Vi ser frem til et nytt år med videre utvikling og samarbeid

Årsrapport for 2024

Generelle opplysninger om Sameiet Ole Vigs Gate 30

Sameiet består av 8 seksjoner.

Sameiet Ole Vigs Gate 30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987377658, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
215 271

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet Ole Vigs Gate 30 har 3 ansatte.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret	
Leder	Nebojsa Perisic
Styremedlem	Tollef Hjermann
Styremedlem	Anton Havness (frem til JUN 2024)
Styremedlem	Shyam Sundar (frem til JUN 2024)
Styremedlem	Shyam Sundar (etter JUN 2024)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiet har ingen revisor.

ÅRSREGNSKAPET OG BUDDSJETT

Detaljert årsregnskapet og budsjett finnes i Styrerommet-systemet.

Styret4s arbeid

I 2023 har styret gjennomført følgende arbeid:

1. **Oppgradering av hagen**

I 2024 satte vi av et budsjett på 30 000 kroner for oppgradering av hagen. Gjennom 2023 og 2024 kjøpte vi rundt 400 planter tilpasset bakgårdens forhold, basert på anbefalinger fra hageeksperter.
Totalt har vi plantet cirka 40 forskjellige sorter planter og blomster. Alle de 60 hortensiaene vi plantet har overlevd og blomstrer vakkert gjennom sommeren. For å forbedre jordkvaliteten, tilførte vi 500 kg ny jord og 200 kg gjødsel. Vi investerte også i nytt vedlikeholdsutstyr, som spader og en ny vannslange.
Ansvarlig for hagen var Stanko, med støtte fra Nebojsa, Tollef og Richard.



2. **Felling av trær i bakgården**

Som del av det generelle vedlikeholdet og for å gi bedre lysforhold til leilighetene, ble alle trær i bakgården felt i 2024. Arbeidet ble utført av det profesjonelle firmaet Vilskog Trepleie i mai.



3. **Rydding av fellesarealer i kjelleren og søppelfjerning** 🗑️
I april 2024 gjennomførte vi en omfattende opprydding i fellesarealene i kjelleren. Mange gamle og ubrukelige gjenstander ble fjernet, inkludert en betydelig mengde avfall som hadde samlet seg opp gjennom årene. Det ble også gitt anledning til å rydde i private boder. Til slutt fylte vi en lastebil på 35 m³ med avfall.



4. **Reduksjon av kostnader for sameiet** 💰
Styret har jobbet aktivt for å redusere kostnadene for sameiet. Vi har gjennomgått og reforhandlet eksisterende avtaler, samt undersøkt markedet for rimeligere alternativer. Dette inkluderer gjennomgang av avtaler for

forsikring, TV/internett, strømleverandører og vedlikehold av inngangsmatter. Samlet har dette arbeidet resultert i en årlig besparelse på flere titusen kroner.

5. **Opprydding etter flom i kjelleren** 🌊
På grunn av ekstrem nedbør i sommer ble avløpet i kjelleren overbelastet, noe som førte til flom med 10 cm vann i kjelleren. Vannet ble fjernet gjennom sluket, men det oppsto skader på eiendeler i bodene. Skaden ble meldt til forsikringsselskapet, som dekket deler av tapet.



6. **Justering av felleskostnader grunnet prisøkninger og inflasjon** 💰
Til tross for betydelige kostnadsreduksjoner fra styrets side, har økte priser og inflasjon ført til en økning i sameiets utgifter. Eksempelvis har Oslo kommune alene økt sine avgifter med 18 % i 2024. For å sikre at budsjettet ikke går i underskudd, har det vært nødvendig å justere felleskostnadene.

7. **Reparasjon av inngangsdør** 🚪
Låsen på inngangsdøren har hatt utfordringer, særlig om vinteren, og døren låser seg ikke alltid automatisk. En låsesmed utførte en justering som forbedret funksjonaliteten noe, men anbefalte mer omfattende vedlikehold, inkludert utskifting av dørpumpen, for å sikre varig løsning.

8. **Generelt vedlikehold og dugnad** 🛠️
I 2024 arrangerte vi vårdugnad med tradisjonelle dugnadsaktiviteter. I tillegg ble det utført ordinært vedlikehold, som innkjøp av ny fjernkontroll til varmepumpen i kjelleren, utskifting av lamper i baktrappen og kjelleren, samt justering av ventilasjonsstøy fra Posten.

9. **Oppgradering av internett** 📶
Det er gjort forberedende arbeider i kjeller for å klargjøre for fiber som kommer sommeren 2026. I 2026 vil alle enheter få fiber som trekkes inn i leilighetene og som gir mye raskere internett til lavere pris.

Oppsummering
Vi fokuserte på vedlikehold, kostnadsreduksjon og forbedring av fellesarealene i 2024.
Tusen takk alle som har bidratt!
Vi ser frem til et nytt år med videre utvikling og samarbeid

SAMEIET OLE VIGS GATE 30
ORG.NR. 987 377 658, KUNDENR. 2967

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	391 608	315 996	393 604	500 000
Andre inntekter		0	6 488	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**391 608**	**322 484**	**393 604**	**500 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 653	0	0	-5 000
Styrehonorar	4	-33 000	0	0	-20 000
Regnskapsførerhonorar		-32 195	-30 576	-32 404	-35 000
Konsulenthonorar	5	-2 000	-375	-16 000	0
Drift og vedlikehold	6	-34 673	-35 013	-47 000	-91 000
Forsikringer		-90 100	-82 092	-80 000	-95 000
Kommunale avgifter	7	-135 561	-96 226	-116 931	-149 000
Energi/fyring		-5 906	-10 502	-8 500	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-23 873	-35 502	-22 944	-25 000
Andre driftskostnader	8	-53 802	-54 216	-47 900	-53 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-415 764**	**-344 502**	**-371 679**	**-483 400**
DRIFTSRESULTAT		**-24 156**	**-22 018**	**21 925**	**16 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 286	918	200	400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 286**	**918**	**200**	**400**
ÅRSRESULTAT		**-22 870**	**-21 100**	**22 125**	**17 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-22 870	-21 100		

SAMEIET OLE VIGS GATE 30
ORG.NR. 987 377 658, KUNDENR. 2967

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		60	8 417
Forskuddsbetalte kostnader		13 960	5 968
Driftskonto OBOS-banken		156 315	181 842
SUM OMLØPSMIDLER		**170 335**	**196 228**
SUM EIENDELER		**170 335**	**196 228**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		157 768	180 638
SUM EGENKAPITAL		**157 768**	**180 638**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 978	8 759
Leverandørgjeld		8 589	6 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		**12 567**	**15 590**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**170 335**	**196 228**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Ole Vigs Gate 30

Nebojsa Perisic Tollef Hjermann Warren Gjesvold Purvis

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	391 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**391 608**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 653
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 653**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for periodene 2022/2023 og 2023/2024, og er på kr 33 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 000**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 673**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-119 972
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-13 413
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-135 561**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 500
Renhold ved firmaer	-39 002
Andre fremmede tjenester	-132
Bank- og kortgebyr	-2 168
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-53 802**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 030
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	256
SUM FINANSINNTEKTER	**1 286**

Verdifastsettelse av bod

1 e-post

Anders Rønvik Pettersen <anders@tinholt.no> 21. mars 2025 kl. 11:39
Til: "richar231192@gmail.com" <richar231192@gmail.com>

Hei Richard,

Takk for et hyggelig møte.

Vi har brukt noen dager på å diskutere hva man kan forvente av pris/verdi for bod i kjellerareal, der dere bor.

Jeg går rett på sak. Vi tenker at en pris på mellom 65.000-70.000,- vil være et fornuftig utgangspunkt for nevnt bod-areal.

Størrelse, standard, beliggenhet i bygget og utforming er noen av faktorene vi har tatt i betraktning når vi har vurdert.

Ring meg dersom det skulle være noe.

MED VENNLIG HILSEN

ANDERS RØNVIK

PARTNER / MNEF
+47 476 75 432

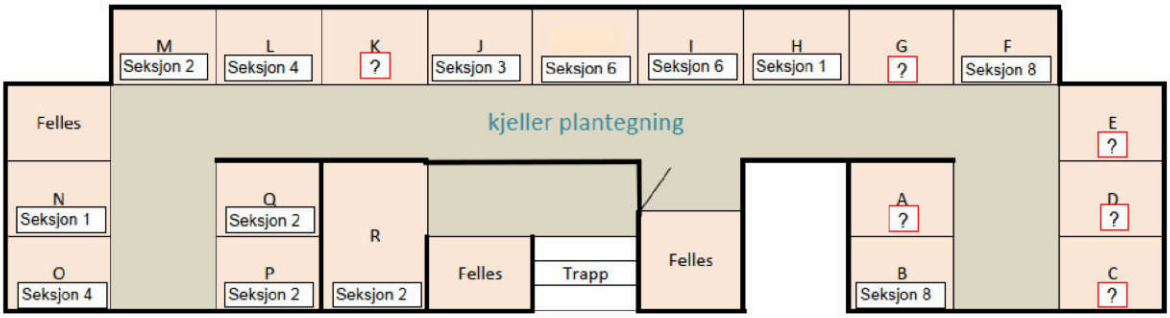
ANDERS@TINHOLT.NO
TINHOLT.NO

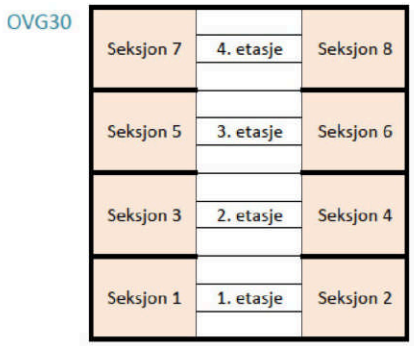
TINHOLT

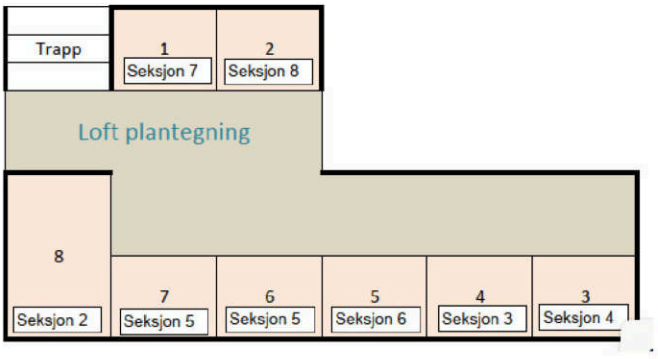
TINHOLT EIENDOMSMEGLING AS
BYGDØY ALLÉ 60, 0265 OSLO

INSTAGRAM | LINKEDIN | FACEBOOK

Vedlegg 4 til sak 6. Kjøp av kjellerbod 1 - Seksjon 1







REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.25
Selskapsnummer: 2967 **Selskapsnavn:** SAMEIET OLE VIGS GATE 30

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Nebojsa Perisic

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tollef Hjermann og Richard Purvis

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Ny styreleder: Tollef Hjermann

Tollef Hjermann tar over som styreleder

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kjøp av kjellerbod 1 - Seksjon 1

Begrunnelse for behovet Seksjon 1 har ikke loftsbod og har hatt problemer med fukt og sikkerhet i eksisterende bod. Samlet overtakelse av bodene vil gi bedre oppbevaringsmuligheter og gjøre det mulig å forbedre sikring og bruk.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Ole Vigs Gate 30

Organisasjonsnummer: 987377658
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. juni kl. 09:00 til 21. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nebojsa Perisic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tollef Hjermann er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 17 000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 17 000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nebojsa Perisic (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nebojsa Perisic

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tollef Hjermann (4 stemmer)
Richard Purvis (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tollef Hjermann
Richard Purvis

S A M E I E V E D T E K T E R

for

Sameiet gnr. 215 bnr. 271 Ole Vigsgt. 30 i Oslo

§1

Eiendommen, gnr. 215 bnr. 271, Ole Vigsgt. 30 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 8 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte bruksenheters areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.

§ 2

Hver av eierne har, overensstemmende med tinglyst fordelingsliste ekslusiv disposisjonsrett over sin egen leilighet, med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de husordensreg styret fastsetter. Leiligheten kan kun benyttes til beboelsen.

Det er inngått avtale om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 3

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til §4. Overfor tredjemann er sameierne prorato ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonslovens §14.

§ 4

Fellesutgiftene som bl.a. omfatter offentlige avgifter som vannavgift, feieravgift, renholdsavgift, samt forsikringspremie, elektrisk strøm, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmester s utvendig vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles uteareal fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken. Vedrørende stell av fellesareale unntas dog areale som enkelte av sameierne disponerer eksklusivt.
Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e).

Premie for bygningskasko fordeles etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premie forhøyes, selv må betale merutgiftene.

De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken med et fast beløp som betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjettet v hvert års begynnelse med eventuell justering ved årets slutt.

§ 5

Sameiermøte (årsmøtet) er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere. Hver eierseksjon har 1 stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret.

2. Regnskap og budsjett.

3. Valg av styremedlemmer, valg av varamann til styret, samt valg av revisor.

4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en fjerdedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet blant seksjonseierne, og som skal bestå av 3 medlemmer samt en varamann.

Funksjonstiden for styret med varamann er 1 år. Gjenvalg er tillatt.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og sørger sammen med denne for ansvarlig regnskapsførsel.

§ 8

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes etter sameiebrøkene.

§ 9

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende kontrakt forbeholder sameiet seg

Panterett for inntil kr 10.000,- i de angjeldende seksjoner. Panteretten er prioritert etter 85% av lånetakst til enhver tid.

§ 10

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 11

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 for sameieforholdet.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OLE VIGS GATE 30

Felles forpliktelser

1. Fellesutgifter
De månedlige fellesutgiftene betales forskuddsvis med tilsendt giroblankett den 1. i hver måned. Sameiet kan forandre summen for disse utgiftene etter samtykke fra et flertall av sameierne, med tre måneders varsel.

2. Vedlikehold av fellesarealer
Rammene for vedlikehold av fellesarealer (dvs. måten renhold og vedlikehold organiseres på) bestemmes av sameierne i fellesskap. De videre detaljer når det gjelder valg av leverandør, oppsetting av vaskelister eller betaling av faste tjenesteytere er styrets oppgave å organisere og følge opp.

3. Skilt på postkasse og ringeklokke
Alle sameiere skal benytte skilter på postkasse og ringeklokke etter den standard styret har bestemt. Disse bestilles gjennom styret, eller annen ansvarlig utpekt av styret. Utgifter for skifte av skilter i enkeltleiligheter faktureres den enkelte eieren i etterkant.

4. Vedlikeholdsplikt
Alle sameiere plikter å holde sin leilighet i en slik stand at det ikke er fare for skade på andre leiligheter i sameiet. Dette gjelder vannbeholdere, kraner, rør og utløp, elektrisk opplegg og utstyr for varsling og slukking av brann.

5. Bruk av boligen
a. Boligen skal kun brukes til beboelse
b. Utleie er tillatt, men alle plikter og ansvarsforhold til sameiet forblir hos eier. Kommunikasjon skal også i utgangspunktet foregå mellom sameiet og eier, eventuelt mellom sameiet og en av eier utpekt stedfortreder. Eier plikter å melde fra om utleie til styret i rimelig tid før innflytting, slik at skilt kan bestilles.
c. Sameierne har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller andre endringer som har virkninger for andre, uten styrets samtykke. Boligen må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen.

6. Bruk av terrasser og balkonger
a. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men på grunn av brannsikkerhet, ikke kullgrill.
b. Blomsterkasser skal, av sikkerhetshensyn til person og eiendom, henge på innsiden av balkongen. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen under.
c. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten samt kaste gjenstander, søppel eller sigarettstumper fra balkong.
d. Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på balkongen.

e. Beboere henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser / balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til vis anse for naboer . Balkongen kan ikke brukes til oppbevaring over balkongkanten, og avfall skal ikke oppbevares på balkong. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

7. Sameiets plikter
Sameiet plikter, gjennom styret, at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre plikter sameiet å holde vedlike alle oppganger og fellesrom, samt holde bakgården i akseptabel stand. Utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom bæres av sameiet. Sameiet plikter også å sørge for at portrom, oppgang og fellesrom er tilstrekkelig opplyst og rengjort, samt å påse at ro og orden blir overholdt i gården.

8. Sameiets rett til å foreta reparasjoner mv.
Sameiet har når som helst rett til å foreta de reparasjoner, installasjoner og den oppussing som finnes påkrevd til gårdens forsvarlige vedlikehold. Sameiet, ved styret, har også rett til å få adgang til boligen ved besiktigelser og takster over eiendommen. Har sameiet behov for adgang til leiligheten, skal eier ha melding i rimelig tid.

Fellesarealer

9. Låsing av dører
Ytterdør, bakdør, dør til bakgård og kjellerdør skal alltid holdes låst. Loftsdør til baktrappa skal til enhver tid være ulåst, da denne benyttes som rømningsvei for beboerne i øverste etasje.

10. Orden i fellesarealer
Trappeoppgang, baktrapp og felles kjeller- og loftsarealer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler plasseres i bakgården.

11. Orden i utearealer
Enhver forurensning av bakgården er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert rot omkring søppelbeholdere skal unngås.

12. Lagring av brensel, materialer mv.
Skal ved lagres i kjelleren må vedstablene isoleres effektivt fra gulvet. Stablene må ikke legges inntil byggverk, men må ha en klaring på minst 10 cm mellom veden og gulv/vegger/tak. Alt brensel som bringes inn i huset må være tørt. Verken brensel, materialer eller lignende må plasseres i oppganger eller andre fellesarealer. Brensel skal ikke lagres inne i leilighetene.

13. Kjellerbodene
Vinterstid skal alle vinduer i kjellerbodene lukkes godt, og lemmer settes for vinduene. Sommertid skal lemmene fjernes, og bodene luftes for å unngå mugg. Røyking eller annen bruk av åpen ild er ikke tillatt i kjelleren. Gjenstander forbundet med brannfare eller annen risiko skal ikke lagres i kjelleren.

14. Avfall

Aske, brennende gjenstander og avfall som kan medføre selvantennelse skal ikke kastes i søppelbøttene. Avfall som ikke passer i avfallsbeholdere, avfall som er ikke egnet til tilgjengelige avfallsbeholdere og store avfallsmengder, for eksempel i forbindelse med flytting, ominnredning eller lignende, må eieren fjerne for egen regning.

15. Ellers

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og vind. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter eier å fjerne snø og is fra denne på en forsvarlig måte. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade.

Indre orden

16. Ro

Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom klokken 23 og 07. Fester, arrangementer og lignende som vil medføre ekstra støy skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Det er enhver eiers plikt å sørge for orden og ro i den leilighet man bor i, og for at eventuelle leietakere, med husstand og andre som gis adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for andre leietakere.

17. Dyrehold

Husdyr kan holdes under forutsetning av at disse ikke er til sjenanse for andre beboere i gården, og forutsatt at de ikke påfører andre beboere eller fellesskapet i gården ekstrakostnader av noe slag.

For øvrig

Den enkelte sameier plikter å behandle leiligheten og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet, og til enhver tid rette seg etter ordensreglene og styrets eller vaktmesterens henstillinger.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
OLE VIGS GATE 30

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527098
9002227

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 271

Vi viser til bestilling av 20260218 for OLE VIGS GATE 30.

GNR. 215 BNR. 271

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.1899.

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

526 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

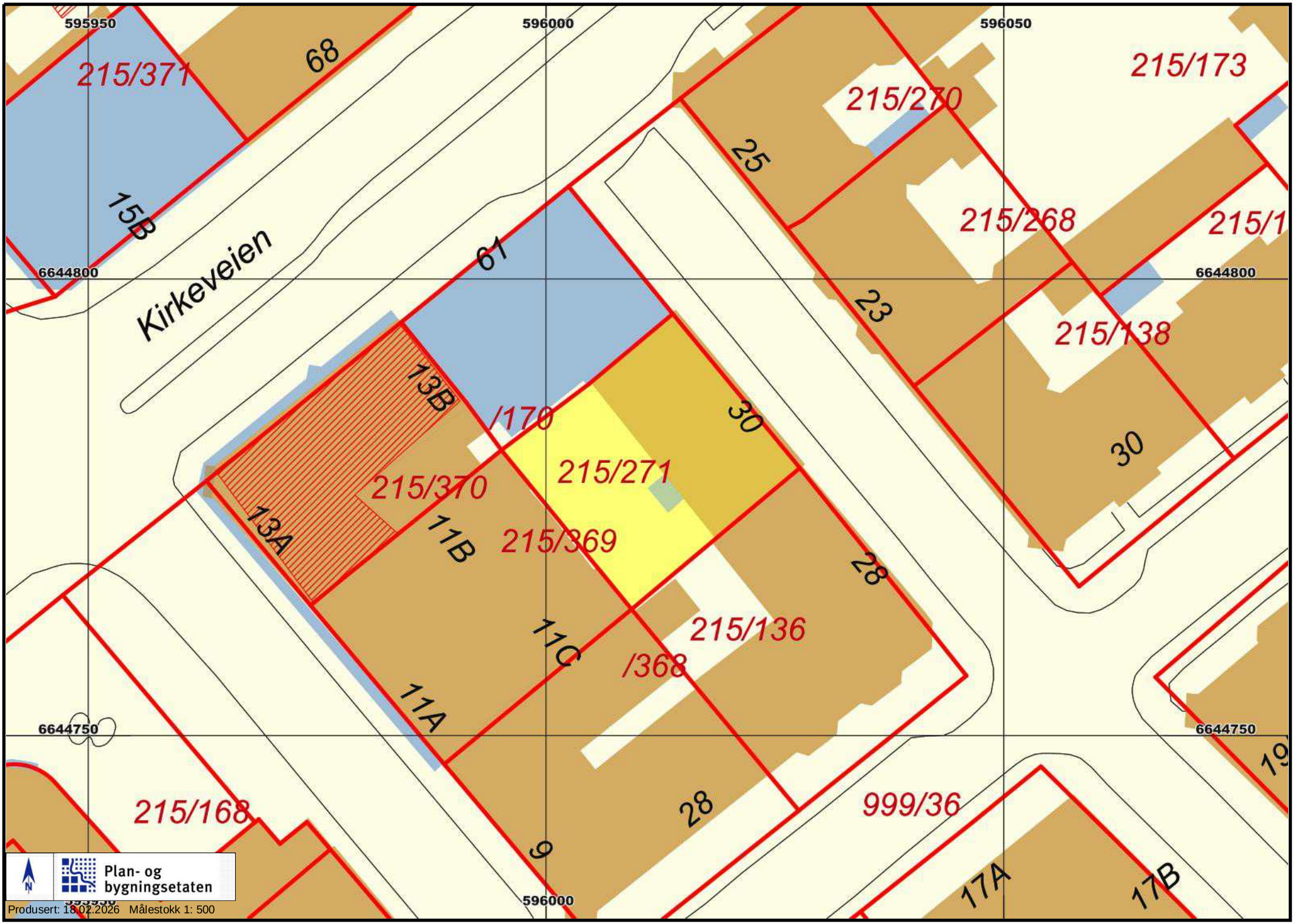
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595950
596000
596050
6644800
6644750
215/371
68
15B
Kirkeveien
61
/170
13B
13A
11B
11C
11A
215/370
215/271
215/369
215/136
/368
30
28
25
23
215/270
215/268
215/173
215/138
215/1
215/168
999/36
17A
17B
9
19
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1: 500

262-1914.

Anmeldelse
5 Tegninger

B.J. No. 512/14

Expeditions-Dokument

angaaende Tegningshus.

paa Matr.-No. 50 Ole Vigs gt

Indleveret 4de april 1914. Attesteret 24/12-1915.

KRISTIANIA
VAND- OG KLOAKVÆSEN
N. 2591
1914

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 7de April 1914
O. Bjølke Holtermann

497/1914.

Situationsplan mangler
Kristiania 8 april 1914
Gjelsvik for A. B. Wang.

Overensstemmer paa nær Hr. Opmaalingschefen og Reguleringschefen under Henvisning til den nu vedlagte Situationsplan Nr. 5.
Kristiania 15de April 1914
O. Bjølke Holtermann

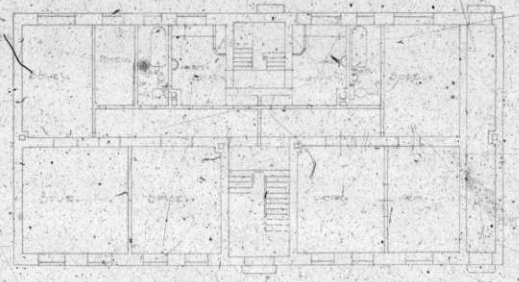
524/1914.

De nødige maal er paaført situationsplanen med rødt bl. Ole Vigs gate, hvis bredde er 15,7m, er opmaalt i nøiagtig overensstemmelse med virkeligheden. Det paabudte nr. 30 Ole

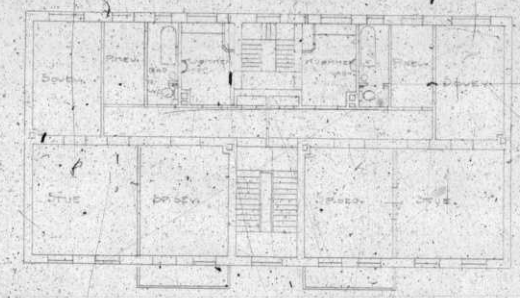
Er ifølge kons. med veivæsenet idag overtat til virkelighedens paa dette sted. Hte.

2220
1.

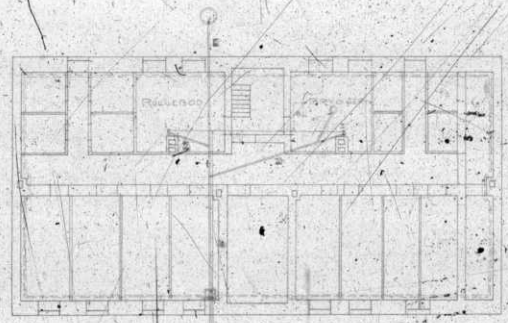
Plan av 1ste Etg.



Plan av 2den 3die og 4de Etg.



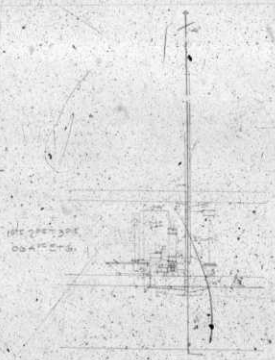
Kjelderetasje



Elv Vigo gate 30

Vand, Bløt. og Vandklosetanlæg.

Skala = 1:100



BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201909830 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Rolf Schyberg Andreasen	Dato: 05.11.2020

Adresse:	OLE VIGS GATE 30	Eiendom:	215/271/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OLE VIGS GATE 30	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ole Vigs gate 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.11.2020.

Du 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 201909830			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Situasjonsplan	*D-1*	*05.06.2019*	*1/8*
Plan 2 etasje	*EKSB-01*	*21.11.2018*	*1/13*
Plan 3 etasje	*EKSB-02*	*21.11.2018*	*1/14*
Snitt A-A	*EKSB-04*	*21.11.2018*	*1/15*
Fasade	*EKSB-03*	*21.11.2018*	*1/16*

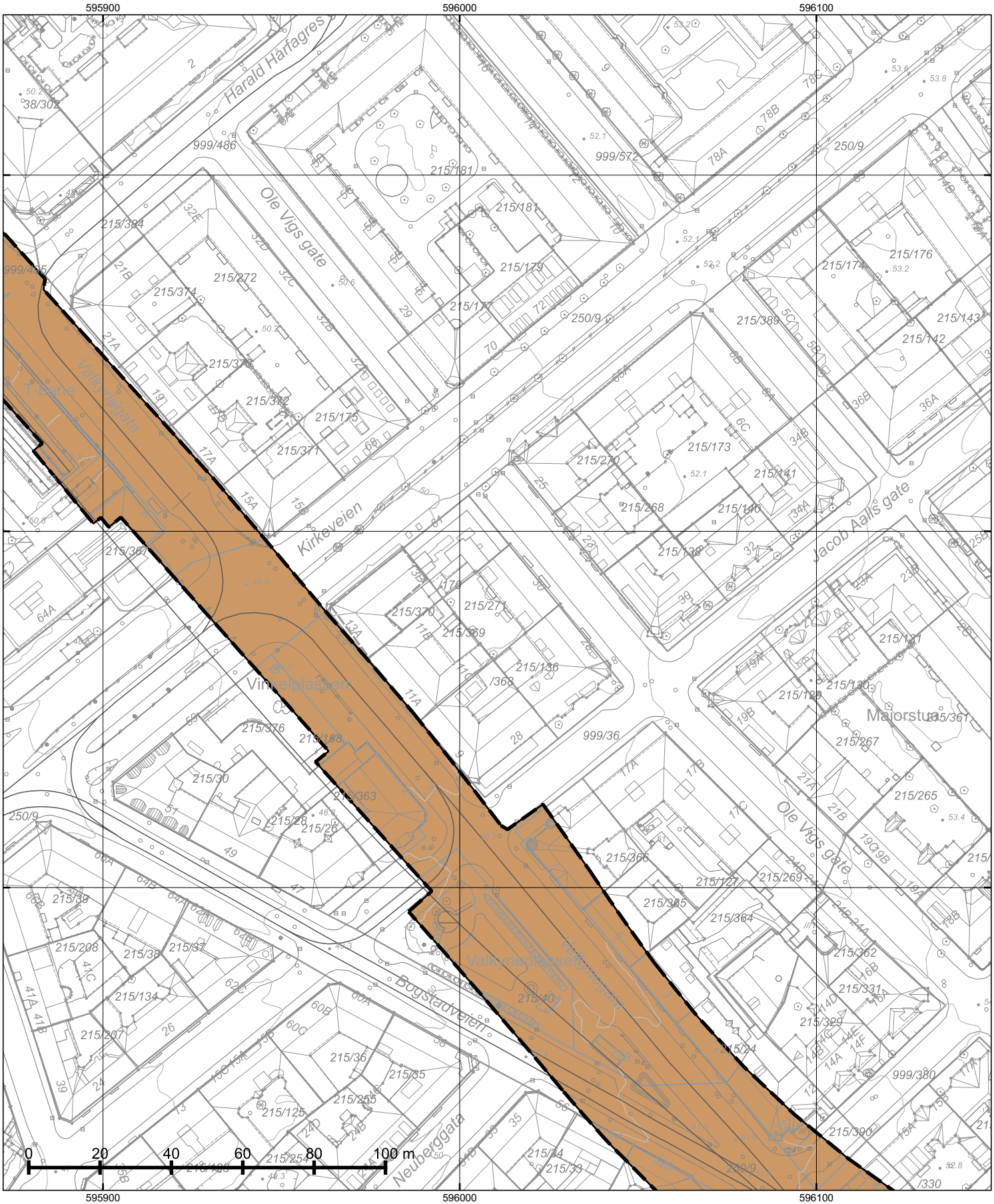
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
SAMEIET OLE VIGS GATE 30, Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153384/ 86527098

Adresse: Ole Vigs gate 30

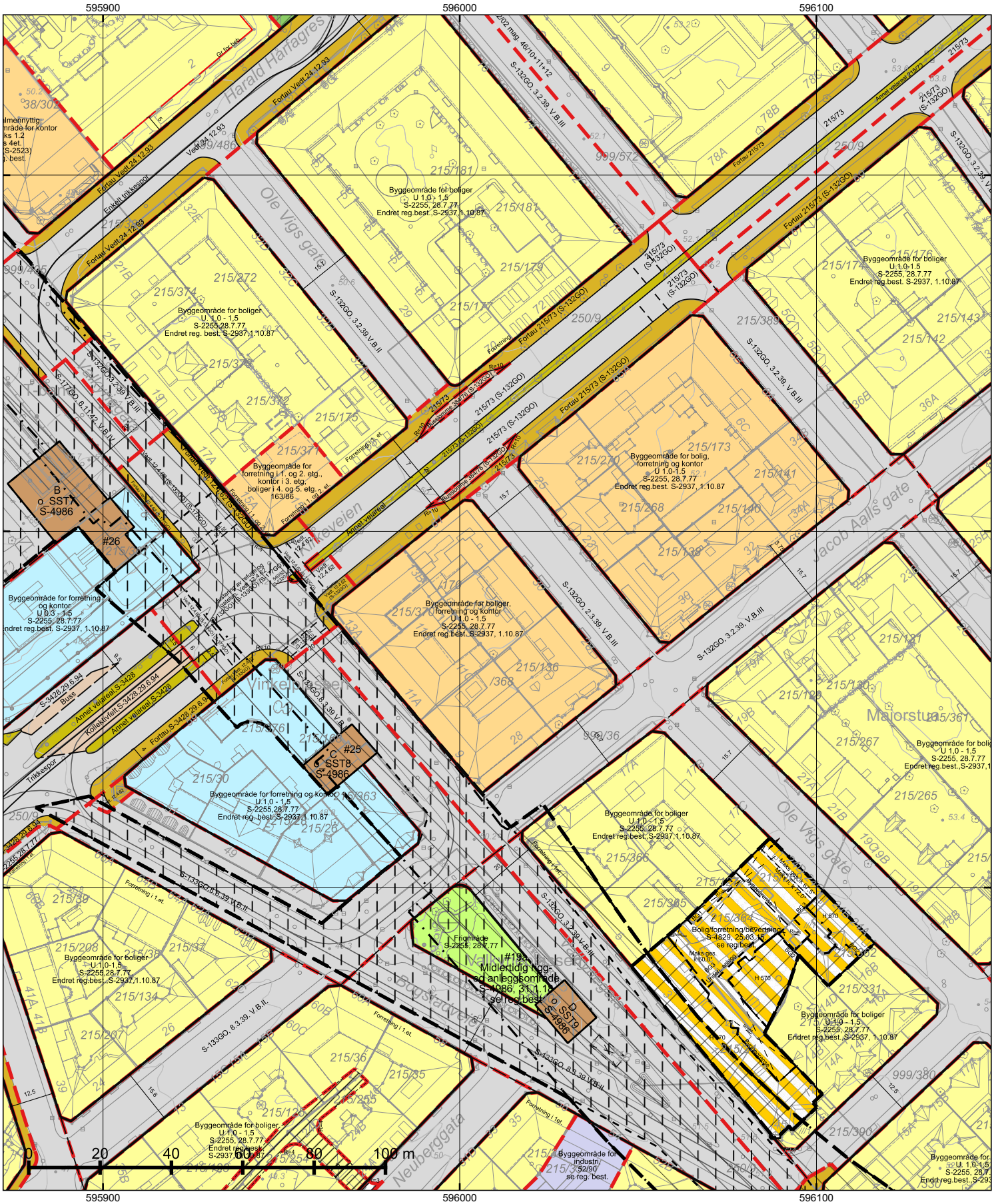
Gnr/Bnr: 215/271

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153384/ 86527098

Deres ref.:

Adresse: Ole Vigs gate 30

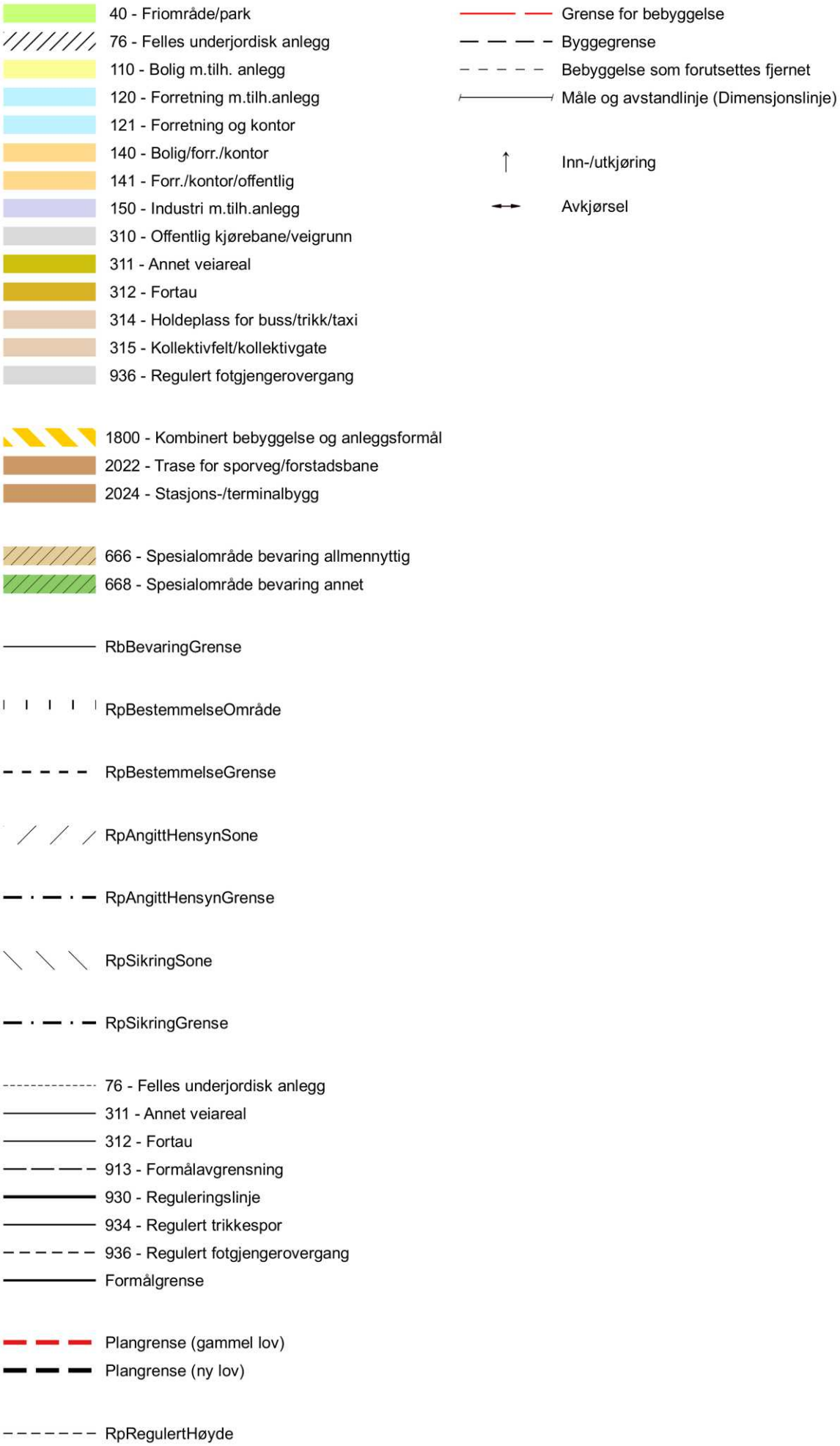
Kommentar:

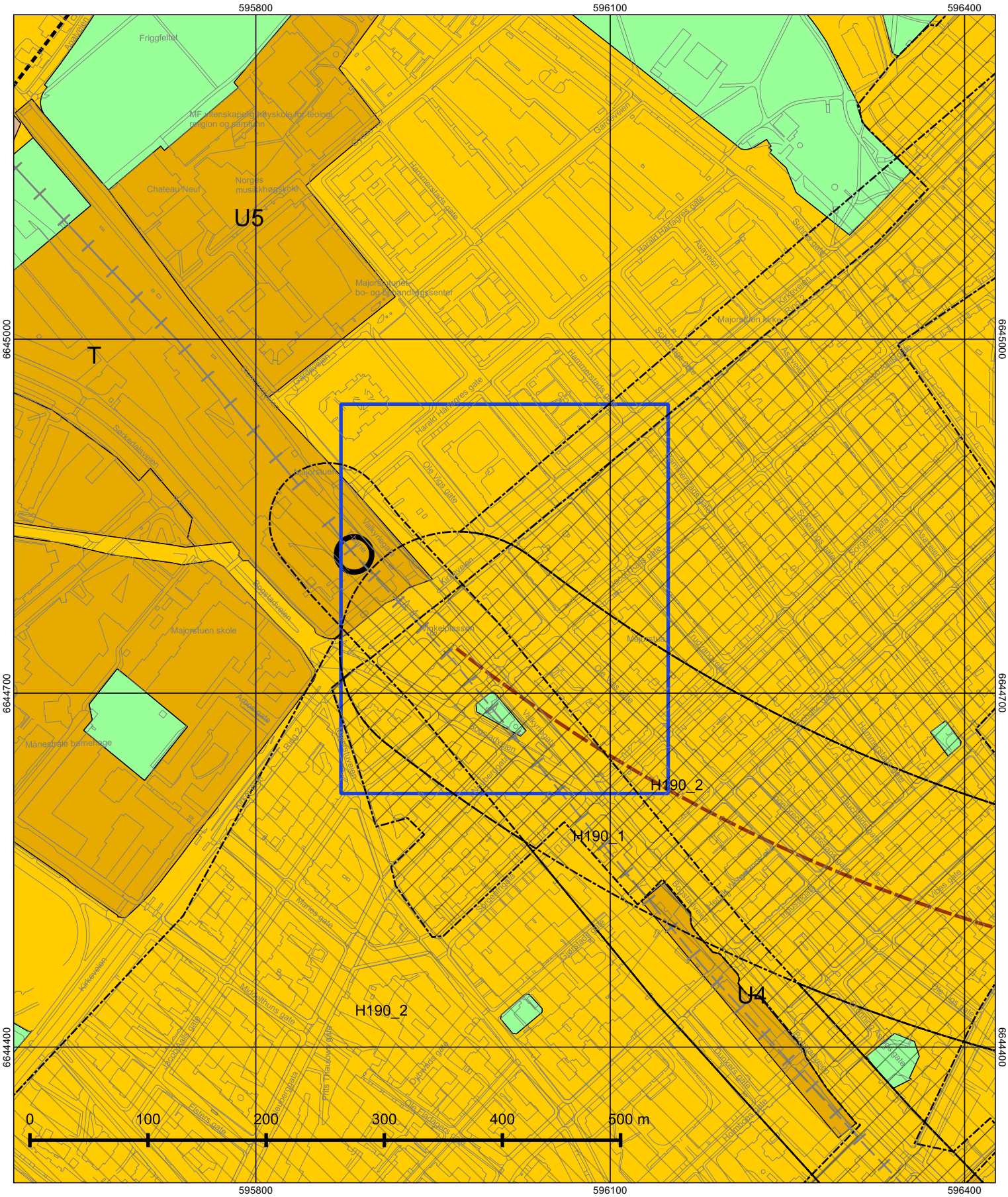
Gnr/Bnr: 215/271

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153384/86527098
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-215/271/0/6, Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	09.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.02.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	09.02.2026	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	7.2 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	1.8 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	1.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	09.02.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Ole Vigs gate 30

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.5 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	1 min
Bunnpris Kirkeveien	2 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	2 min
Vitusapotek Majorstuen	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	2 min

SPORT

Majorstua skole	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
Synergy	2 min
Artesia Trening	4 min

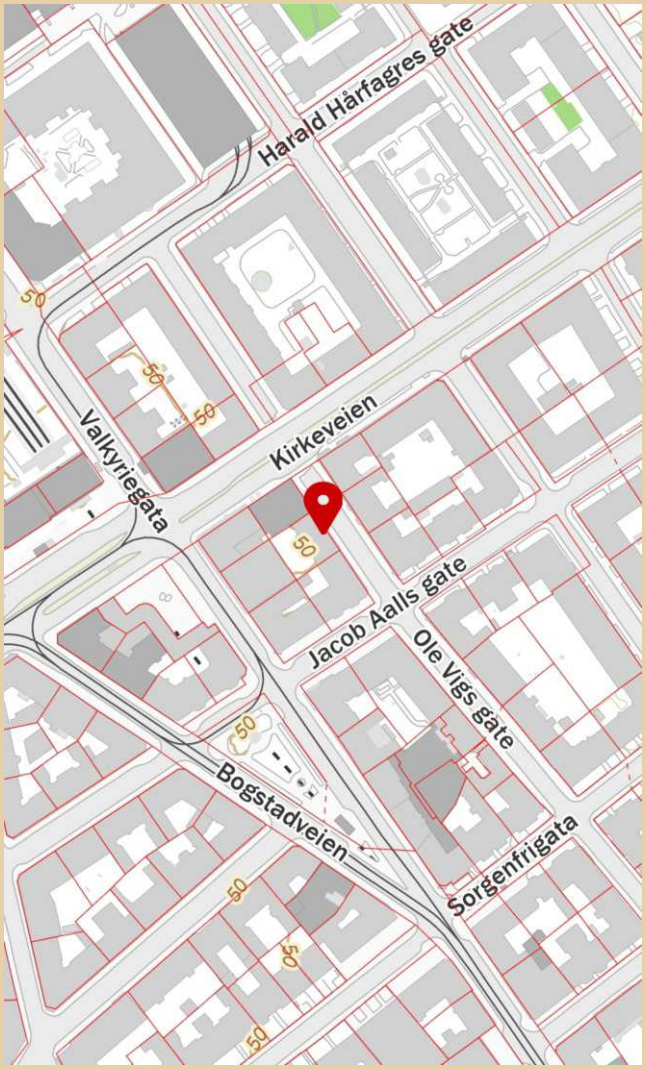
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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

Ole Vigs gate 30

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	1 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.5 km

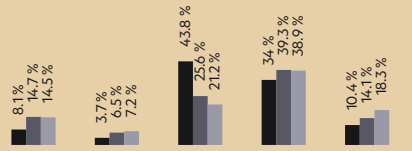
BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	1 min
Bunnpris Kirkeveien	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Majorstua skole	5 min
Dronning Astrids plass streetbasket	7 min
Synergy	2 min
Artesia Trening	4 min

«Nabolaget mitt er bra for folk som liker seg i sentrum uten å føle seg kvelt av byen. Bra for familier og enslige over 30 år.»

— Sitat fra en lokalkjent

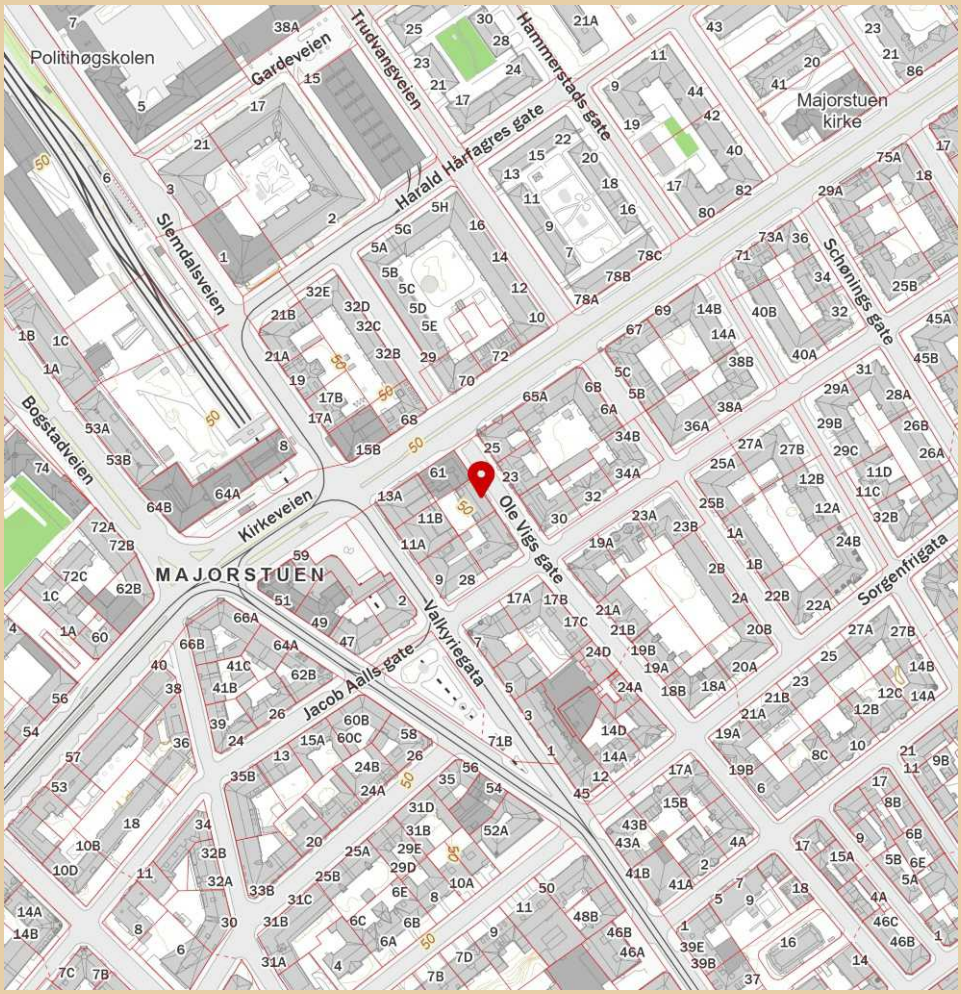
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ole Vigs gate 30

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km	
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	15 min 1.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	1 min 0.1 km	
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 2.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.5 km	

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km	
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km	
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	1 min	
Bunnpris Kirkeveien	2 min	

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	2 min
Vitusapotek Majorstuen	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	2 min

SPORT

Majorstua skole	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
Synergy	2 min
Artesia Trening	4 min

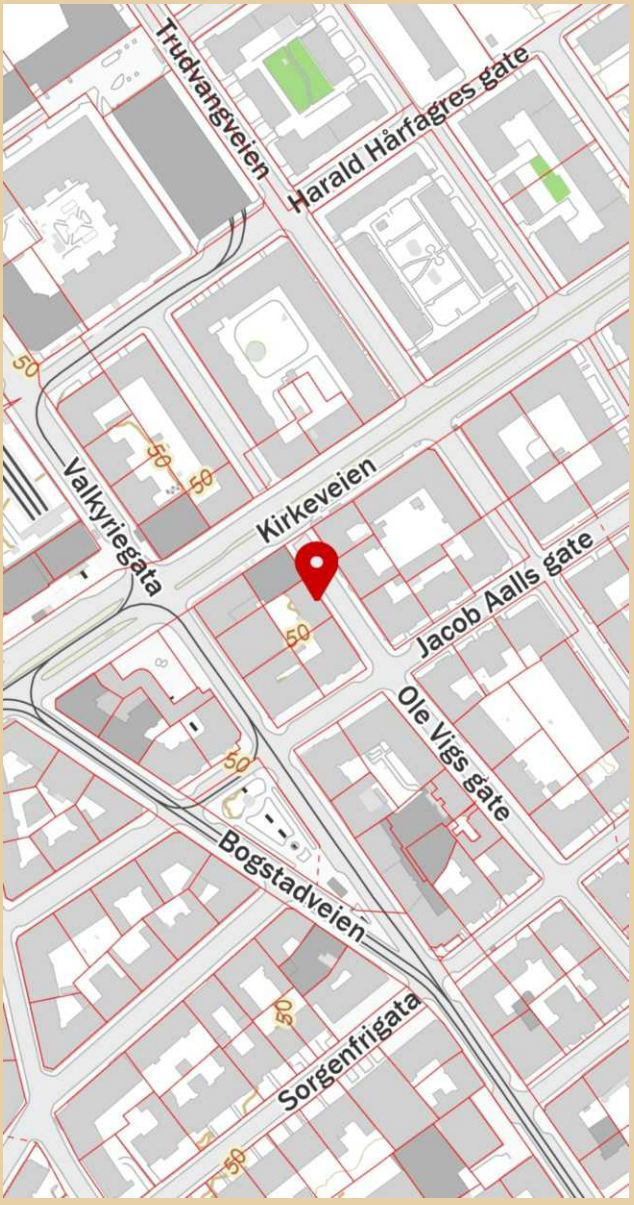
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ole vigs gate 30, 0366 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 271, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260081

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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