PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

OLE VIGS GATE 9A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Megleropplysninger

Vedtekter og husordensregler

Innkalling og protkoll

Attester og byggetegninger

Servitutter

Energiattest

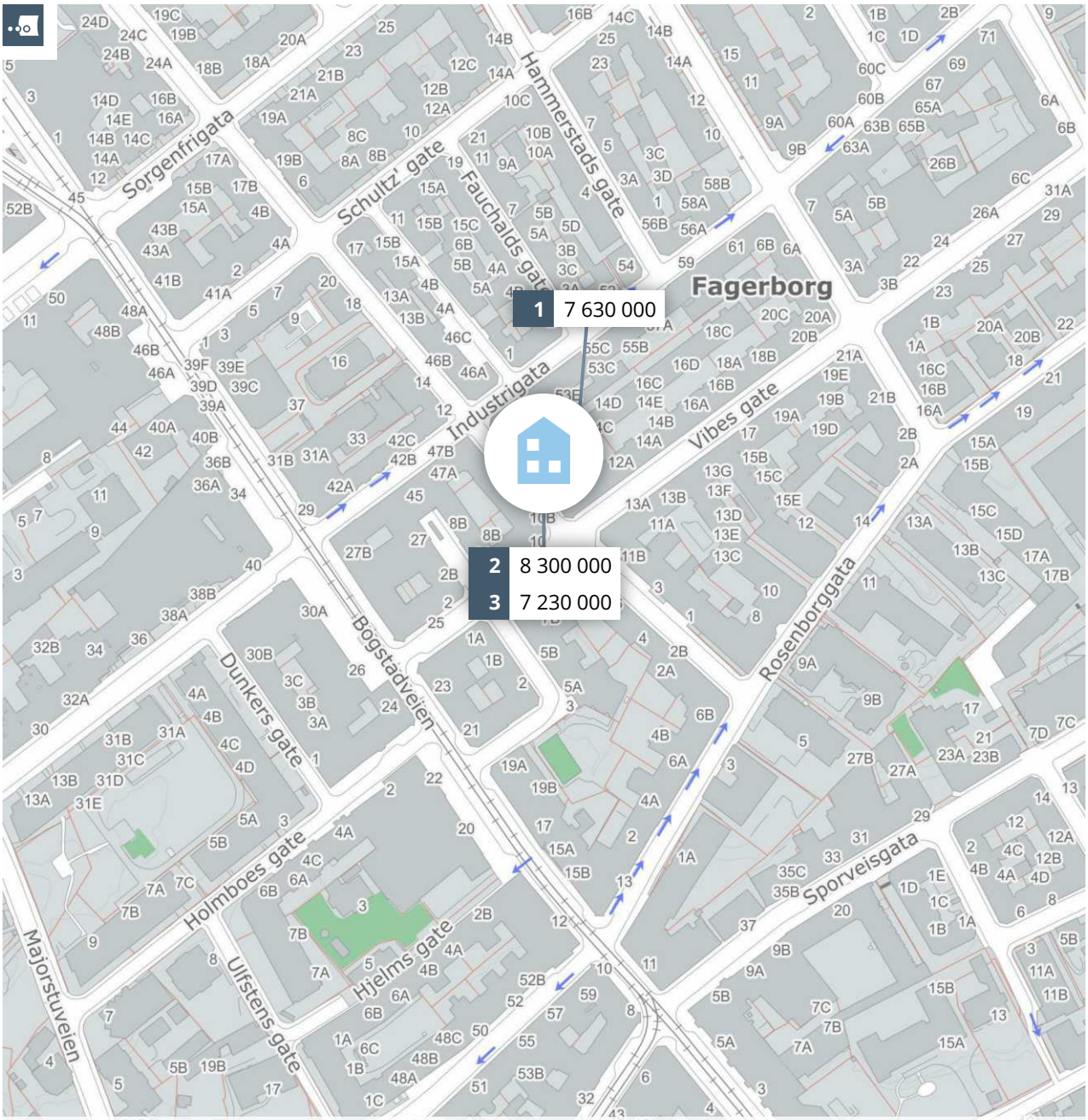
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLE VIGS GATE 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 15.06.2026

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Vigs gate 9 A, 0357 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 214 BNR 206 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 4

Verdivurdert til

7 250 000

-	7 250 000	125 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	6 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	3 120
Formue	18 228
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Vigs gate 9 B 60 m²	1892	3. etg	2 sov	02.06.2026	7 400 000	**7 630 000**	0	7 630 000	**127 167**
2	Ole Vigs gate 9 A 58 m²	1892	3. etg	2 sov	27.01.2025	7 490 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**143 103**
3	Ole Vigs gate 9 A 58 m²	1892	2. etg	1 sov	18.06.2024	6 690 000	**7 230 000**	0	7 230 000	**124 655**

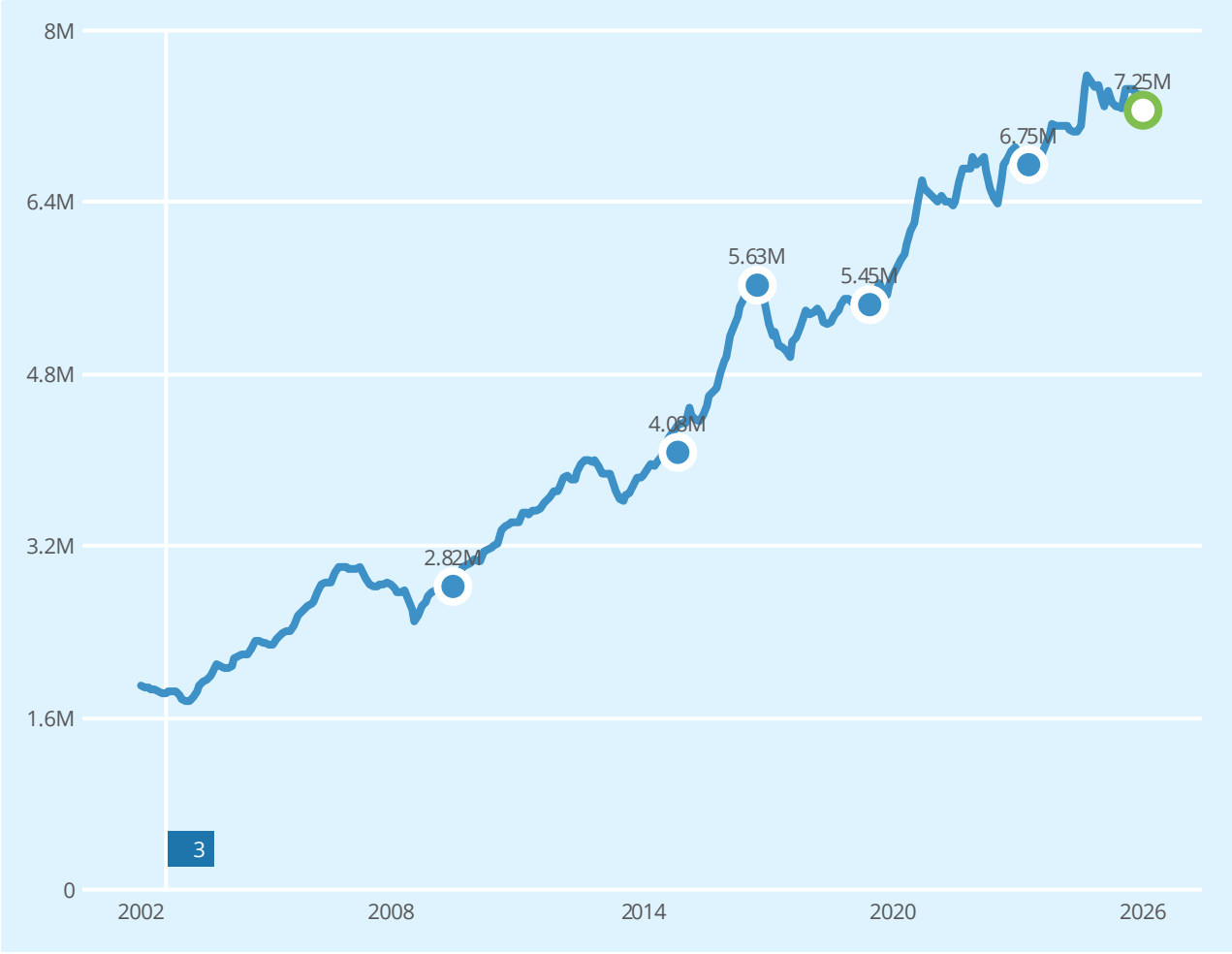
Gjennomgående og sjarmerende 3-roms leilighet beliggende i 4. etasje. Hyggelig balkong på 4 kvm som vender ut mot rolig bakgård. Leiligheten ligger i en klassisk bygård i en rolig gate, samtidig som "alt" ligger rett rundt hjørnet.

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



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.09.2023	25.09.2023	07.12.2023	6 690 000	6 750 000	0	6 750 000	
27.10.2019	06.11.2019	18.12.2019	5 450 000	5 450 000	0	5 450 000	
19.03.2017	28.03.2017	19.06.2017	5 200 000	5 630 000	0	5 630 000	
20.04.2015	27.04.2015	02.06.2015	3 700 000	4 075 000	0	4 075 000	
05.11.2009	16.11.2009	04.02.2010	2 690 000	2 798 443	24 421	2 822 864	
24.03.2003	14.05.2003		1 490 000	1 440 000	0	1 440 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 708 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

6.7M
6 557 000 Salgspris i snitt
6 430 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 160 HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
125 000 Ole Vigs gate 9 A Totalpris 7 250 000

123 144 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ole Vigs gate 9 A, 0357 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 206
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1092 **Referansenummer:** VL4436

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Mikkel Thomsen Asdøl

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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

BELIGGENHET
Leiligheten har en populær beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Majorstuen i Ole Vigs gate. Gaten er tilbaketrukket fra Bogstadveien som kan tilby det meste av forretninger, bevertning og servicetilbud. Gangavstand til Sentrum med alt det en hovedstad har å tilby. Nærhet til parkområder som Frognerparken, Stensparken; Slottsparken og Marienlystparken. Området er også godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort avstand til skoler og flere barnehager. Majorstuen et av Oslo sentrale knutepunkter for offentlig transport. Fra Majorstuen stasjon har du enkel tilgang til T-bane, trikk, buss og taxi. Kort vei til flere av byens utdanningsinstitusjoner, inkludert Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og BI.

OM TOMTEN
- Hovedsakelig flat felleseiet brutto tomt på 570 m². Adkomst via felles portal til bakgårdsrom.
- Eiendommen ligger i tradisjonell kvartalsbebyggelse, og består av to bygninger hvorav leiligheten ligger i bygningen mot gate og den andre bygningen er etablert i bakgården. Felles bakgårdsrom er etablert med gangstier i belegningsstein og plenarealer.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- Leiligheten er en gjennomgående bolig beliggende i 4. etasje, med nordøstvendt balkong mot bakgård. Bygningen ligger i en forholdsvis bred gate med romslig felles bakgårdsrom. Kombinasjonen av store vindusflater, gjennomgående planløsning og generøse takhøyder gir gode og stabile lysforhold i leiligheten.
- Planløsningen er karakteristisk for byggets opprinnelige periode og byr på kvaliteter knyttet til originale klassiske detaljer og fleksibilitet hensyntatt bruksbehov, samtidig som kjøkken og bad er fornyet i nyere tid.
- Leiligheten fremstår per i dag som normalt godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje hensyntatt alder. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak, utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING
4. etg:
- Entré/ gang, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue med utgang balkong, Soverom.

Takhøyde:
- Stue ca. 316 cm.
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Oppvarming:
- El. panelovner
- Varmekabler på bad.
- Vedovn.

Annet:
- Porttelefon.
- Nordøstvendt balkong med utgang fra spisestue, ca. 4 m².
- I tillegg disponerer boligen 1 bod i fellesareal, ca. 6 m².
- Det er en bod i trappen 1/2 etasje ned som deles med nabo på ca 1 m² med takhøyde på ca. 2,4 m.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Boliggård i tradisjonell kvartalsbebyggelse i klassisk utførelse.
- Kjeller, 4 boligetasjer og innredet loft for boligformål.
- Fundamenteringen er ukjent. Tradisjonelle bygårder var ofte fundamentert til fjell og/ eller fast masse med sokkelfundament i naturstein, men der hvor det ikke var fast fjell var det vanlig med fundamentering av stein og tegl på treflåter og støpt gulv mot grunn.
- Bærende yttervegger med pusset og malte flater. Hovedfasade med kvaderpuss i nedre etasjer samt trekninger og pryddekor.
- Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggetiden isolert med stubbloftsleire.
- Saltak i trekonstruksjon med takoppløft mot bakgården og takvinduer mot gate. Ukjent taktekking.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

PARKERING
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.
- Det er beboerparkering i området.

BORETTSLAGET
- Borettslaget Ole Vigs gate 9, org nr 850 012 512
- Borettslaget Ole Vigs gate 9 består av 20 boliger og ingen næringslokaler.
- For nærmere informasjon om sameiet anbefales kontakt med styret i gården, samt gjennomgang av årsberetning mv.

KORT HISTORIKK
Ole Vigs gate 9 ligger sentralt på Majorstuen og er del av et byområde som ble utviklet i takt med Kristianias sterke vekst mot slutten av 1800-tallet. Gaten ble anlagt på 1870-tallet og fikk sitt navn i 1879, oppkalt etter folkeopplyseren Ole Vig. Bygården i Ole Vigs gate 9 ble oppført tidlig på 1890-tallet (1892–1893) og er en typisk bygård fra perioden, opprinnelig reist med utleieleiligheter for byens voksende middelklasse. Sammen med nabobebyggelsen bidro den til å forme området som et tett og urbant strøk. I 1983 ble eiendommen organisert som Borettslaget Ole Vigs gate 9, med dagens oppganger 9A og 9B. I dag fremstår bygningen som et godt bevart eksempel på Majorstuens historiske bygårdsbebyggelse, der klassisk arkitektur møter moderne byliv.

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

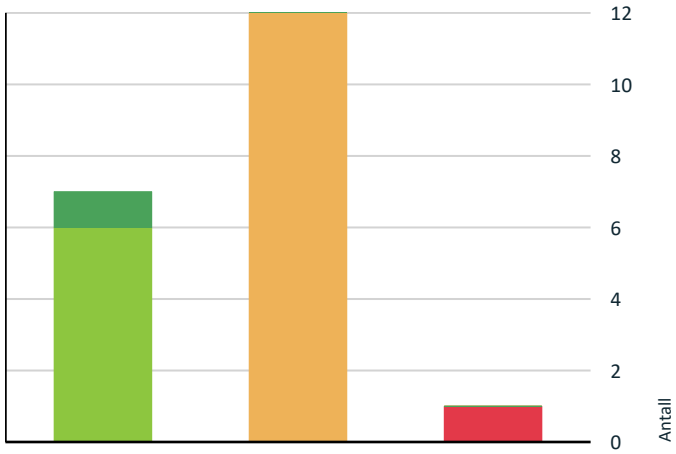
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er utstedt Ferdigattest for balkonger datert 24.07.2023.
Tiltakets art: Fasadeendring.
Det er utstedt Ferdigattest for bad datert 14.01.1981.
Det er utstedt et Expeditions-Dokument for Vaaningshus datert 1893 som er å vurdere som datidens ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

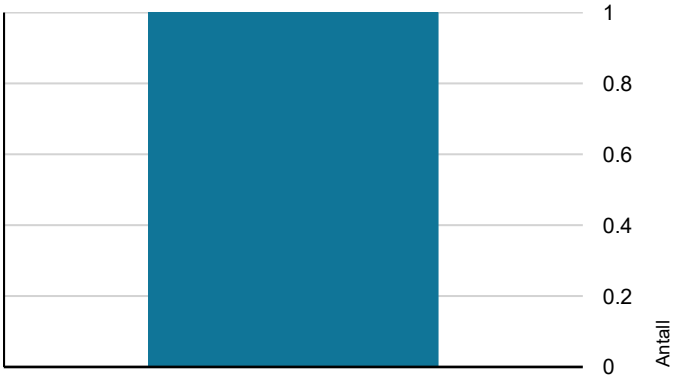
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Boligen har vært brukt over lang tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600. Vurderingene er basert på visuell besiktigelse, enkle funksjonstester der dette er hensiktsmessig, samt tilgjengelige opplysninger ved befaring. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpnet skjulte konstruksjoner.
Boligen er oppført i en periode der andre byggeforskrifter gjaldt enn dagens regelverk. Bygningsdeler og løsninger er vurdert ut fra datidens byggeskikk, normalt forventet standard og dagens bruk. Manglende samsvar med dagens forskriftskrav vurderes ikke nødvendigvis som avvik.
Det kan foreligge begrenset eller manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller senere endringer. Vurderingene er derfor i hovedsak basert på observerbar tilstand. Skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner er kun vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner og symptomer.
Fravær av synlige skader eller indikasjoner på svikt innebærer ikke garanti for at skjulte forhold er uten mangler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje 4 > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolérglass fra 1998.
Vinduene bærer preg av normal aldring sett i forhold til alder. Det er stedvis observert noe etterslep på utvendig vedlikehold.

Vurdering av levetid
2-lags isolérglassvinduer fra 1990 tallet har normalt en forventet teknisk levetid på om lag 30–40 år, avhengig av klimaeksponering, bruk og vedlikehold. Vinduene nærmer seg derfor slutten av forventet brukstid.

Det er ikke observert punkterte isolerglass ved befaring. Dette er ingen garanti, da punktering kan være vanskelig å avdekke visuelt. Et utvalg av vinduene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Vinduene bærer preg av normal aldring sett i forhold til alder. Det er stedvis observert noe etterslep på vedlikehold. Mindre overflateslitasje på rammer og karmer kan forekomme uten å være særskilt bemerket.

Eier opplyser at han ikke har observert punkterte isolérglass og at alle vinduer fungerer som forventet mht. åpne- lukkefunksjoner og tetthet til karm.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

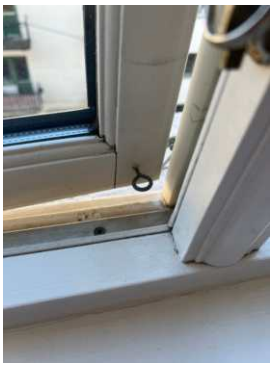
Tilstandsgrad: TG2
Vinduer har passert mer enn halve forventede levetid. Tilstanden preges av normal aldring og noe vedlikeholdsetterslep, men uten påvist funksjonssvikt på registreringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak så lenge vinduene fungerer etter hensikten. Det må påregnes løpende vedlikehold, kontroll og justering av beslag og tetninger. Ved videre aldring kan utskifting av isolerglass eller komplette vinduer bli aktuelt, avhengig av utvikling, funksjon og ønsket energistandard.



Stuevindu



Slitasje

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør:
Malt fyllingsdør med brannklassifisering B- 30.

Balkongdør:
2- fløyet fyllingsdør med overliggende åpningsvinduer i malt tre med isolérglass fra 2011.

Vurdering:
Dørene er vurdert visuelt og funksjonstestet ved normal bruk. De fremstår i god stand uten synlige skader eller funksjonssvikt.

Tilstandsgrad: TG1
Dørene fungerer i henhold til tiltenkt funksjon. Ingen avvik påvist.



Entrédør

Tilstandsrapport



2- fløyet balkongdør i malt tre

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Nordøstvendt balkong med utgang fra spisestue.
- Nyere balkongkonstruksjon, mest sannsynlig utført som utkraget stålkonstruksjon fra yttervegg/etasjeskiller. Hovedbærende konstruksjon er ikke synlig.
- Impregnerte terrassebord på balkongdekke.
- Rekkverk i lakkert stålstakitt.

Vurdering:
- Balkongen fremstår som hel og velfungerende.
- Det er ikke registrert skader eller visuelle avvik på synlige og tilgjengelige deler. Overflater og detaljer fremstår med liten slitasje.

Tilstandsgrad: TG 1 – Ingen visuelle avvik registrert.



Balkong

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

- Innvendige gulvoverflater består av originale furugulv, samt nyere laminatparkett på kjøkken.
- Vegger har hovedsakelig originalt malt panel, og noe glattmalte veggflater.
- Himlinger består i hovedsak av malte flater, dels med originale stukkaturer og rosetter i himling.

Vurdering:
Overflatene fremstår som fullt brukbare og har normal bruks- og aldringsslitasje hensyntatt alder. Eventuelle sår, bruksmerker, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten betydning for overflatenes funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
Overflater generelt fremstår som jevnlig vedlikeholdt hensyntatt alder. Ingen avvik påvist.

Takhøyde (målt tilfeldig):
Stue ca. 316 cm.
Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og naturlige toleranser.

Tilstandsrapport



Furugulv og laminatparkett



Malt originalt veggpanel og malt himling med rosett og stukkaturer

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

-Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, typisk for byggetiden. Det antas isolering med stubbloftsleire.
Etasjeskilleren er del av bygningens bærende og felles konstruksjon.
Vurderingen er i henhold til NS 3600 begrenset til registrering av planavvik i gulvflater. Selve bjelkelagskonstruksjonen og oppbygningen er ikke vurdert.
Det er utført stikkprøvebaserte horisontalmålinger med linjelaser på tilgjengelige flater, uten flytting av møbler. Målingene er indikative. Det bemerkes at etasjeskillere i eldre bygninger kan ha varierende stivhet og oppbygning innen samme rom, og at andre eller senere målinger kan gi avvikende resultater.

Måleresultater:
Stue (lengde ca.5 m):
Samlet høydeavvik: ca. 11 mm
Avvik i midtfelt: ca. 11 mm
Lokalt avvik over 2 m: ca. 15 mm

Spisestue (lengde ca. 4 m):
Samlet høydeavvik: ca. 50 mm
Avvik i midtfelt/ 2 m: ca. 10 mm

- Det er skjevheter i undergulv/konstruksjoner som overgår dagens gjeldende krav til godkjente måleavvik. Dette er helt normalt tatt byggets alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registrert høydeforskjell i etasjeskiller over 30 mm gjennom hele rommet

TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, og er sett opp mot dagens krav i fbm. skjevheter i gulvplan.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens eller kostnad, da det ikke er krav om tiltak.
- Ved større planavvik kan brukervennlighet gi utfordringer ved legging av nye gulvbelegg, fast innredning eller møblering.

For å lukke avviket:
- Utbedring vil normalt kreve oppretting av gulvkonstruksjonen, noe som ofte ikke er økonomisk hensiktsmessig som et isolert tiltak i bygg av denne typen og alder.
- Ved eventuell fremtidig rehabilitering eller ombygging kan utbedring vurderes. Før slike tiltak anbefales mer presise målinger og nærmere kartlegging av omfang og årsaksforhold.

- Kostnadsestimatet legger til grunn at avrettingen ikke er et enkeltstående tiltak, samt at estimatet er sjablongmessig satt og kan avvike vesentlig mht. valg av løsning og kvaliteter på materialer mm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokker:
- Pipestokk i original teglkonstruksjon og er dels skjult i original murkonstruksjon, noe som er helt vanlig byggetidspunktet tatt i betrakning.
- Det ble ikke observert feieluke tilknyttet pipestokken. Hensyntatt bygningens alder antas feieluker etablert i fellesarealer som kjeller og loft.
- Pipestokk vurderes som del av fellesanlegg, og nærmere undersøkelser av pipeløp er ikke utført.

Ildsted:
Det er etablert en eldre, muligens original rundovn i støpejern i stue.

Begrensninger i undersøkelsen:
- Ildsted er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekkskapasitet og teknisk funksjon er ikke verifisert og inngår ikke i vurderingen.

Vurdering:
- Det er ikke registrert avvik på synlige og tilgjengelige deler av pipestokk og ildsted utover normal aldersslitasje med unntak av avvik ved ildfast plate foran ildsted. Manglende funksjonskontroll anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist ildfast plate foran ildsted, men den er noe kortere enn forskriftsmessige 30 cm. ut fra ildstedsåpning. Forholdet utløser TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Dagens løsning tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og det er økt risiko for brannskade.

For å lukke avviket:
- Det må etableres ildfast plate foran peis iht. forskrift.



Rundovn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

- Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeåret.
- Dørene er opprinnelig av god kvalitet og gir leiligheten autentisitet, men det må selvsagt tas hensyn til den naturlige bruksslitasjen og alderen som følger med originale dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
– Dørene bærer preg av naturlig bruksslitasje og har delvis redusert brukerfunksjon sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Redusert brukerfunksjon og økt behov for vedlikehold og justeringer.

For å lukke avviket anbefales det at dører med begrenset funksjon og/eller markert slitasje justeres, rehabiliteres (maling, beslag, hengsler, tilpasning) eller skiftes ut til nye dører tilpasset ønsket standard.



Original fyllingsdør

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badets våtromskonstruksjon ble byggemeldt i 1981. Det virker som det har vært foretatt flere oppgraderinger siden opprinnelige byggemelding. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommenes utførelse, oppbygging og senere tiltak.

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra ca. 1981 og antas oppført etter datidens regelverk. Det foreligger ikke dokumentasjon på senere totalrehabilitering.

Himling har malte overflater og fremstår uten synlige tegn til fuktpåvirkning.

Vegger er flislagt. Det er registrert enkelte fliser med skruehull/mindre hull i flisoverflaten.

Det er ikke påvist tegn til fuktskader ved befaring. Overflatene fremstår i akseptabel stand sett i forhold til alder, men med aldersrelatert slitasje og usikker oppbygging. Forventet teknisk levetid for våtrom anses å være 15–20 år, og badet vurderes å være nær eller over dette.

Merknad:
Det er påvist en sprekk i glass over servanten, samt sprekk i en flis i dusjsonen, men høyden opp til glasset og flisen begrenser risikoen for fysisk kontakt og kontakt med vannsøl, og sprekkene vurderes å være av estetisk karakter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
Vurderingen er begrunnet i badets alder og manglende dokumentasjon, selv om fukt ikke er påvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ingen umiddelbar konsekvens på befaringstidspunktet. Hull og mindre skader i flis og fug kan imidlertid utvikle seg over tid og bør følges opp. Det anbefales å utbedre skadde fliser ved behov, samt å påregne oppgradering av overflater på sikt som følge av alder.



Overflater vegg og himling

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er påvist noe slitasje på fug.

Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:100, men det er påvist fall til sluk på hovedgulv.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis under dørterskelen er ca. 30 mm.
Det er etablert nedsenket dusjgrube med ca. 15 mm. med lokalt fall til sluk.

Vurdering:
- Dusjvann renner til sluk og fallforhold på gulv vurderes ivaretatt hensyntatt dusjing.
- Det er ikke påvist membranoppkant under terskel og ved evt. lekkasje kan vann renne ut av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Gulvet har begrenset fall, og fallforholdene vurderes ikke å være tilstrekkelige til å lede vann mot sluk ved lekkasje eller søl utenfor dusjsonen.
- Det er påvist aldrende fug.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen umiddelbar funksjonssvikt per inspeksjonstidspunkt. Ved lekkasje eller større vannsøl kan det imidlertid oppstå vannansamling i rommet, eller lekkasje ut av rommet.

For å lukke avviket må gulvet etableres med tilfredsstillende fall mot sluk og oppbrett under terskel. Dette forutsetter ombygging av gulvkonstruksjonen og vurderes normalt i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.



Overflater fug og flis i dusjsone



Overflater fug og flis utenfor dusjsone

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med stålbunn og synlig klemring. Tettesjikt/membran og slukløsning har ukjent alder og utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Membran/tettesjikt, overgang mellom sluk og tettesjikt samt tettesjiktsløsning bak veggfliser lar seg ikke kontrollere visuelt, da konstruksjonene er skjult. Det er ikke påvist synlige skruer i klemringen. Funksjon og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Det er ikke observert synlige tegn til funksjonssvikt eller fuktskader ved befaring. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes løsningen som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
Vurderingen er begrunnet i udokumentert og ukjent tettesjikt- og slukløsning, hvor funksjon og restlevetid ikke kan fastslås uten inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare symptomer på lekkasje eller fuktskade er observert. Det foreligger likevel økt risiko for funksjonssvikt i membran og sluktilkobling grunnet alder og manglende dokumentasjon.
- Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan med tiden bli sprø og miste vanntettende egenskaper, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje, som misfarging, lukt, bom i fliser eller fuktmerker i tilstøtende rom.

For å lukke avviket:
- Tettesjikt og overgang til sluk må fornyes i henhold til gjeldende regelverk og bransjenormer.
- Utbedring vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig før totalrehabilitering av våtrommet, med mindre det oppstår konkrete tegn til svikt.

Tilstandsrapport



Sluk



Klemring i sluk uten skruer

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert veggehengt baderomsinnredning med glatte hvite skuffefronter oig helstøpt servant benkeplate med ettgreps blandearmatur, planlimt speil på vegg, dusjhjørne med med veggmontert dusj blandebatteri og dusjstang med grep for håndholdt dusj, dusjvegg i herdet glass, vegghengt wc med innbygget sisterne, benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin, samt veggskap med glatte hvite fronter.

Vurdering:
Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder ved visuell kontroll, og det er ikke registrert avvik som påvirker bruk eller funksjon ved befaring utover innbygget sisterne uten lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne. Skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling eller dreneringsløsning innebærer økt risiko for skjulte fuktskader dersom lekkasje skulle oppstå.

Tilstandsgrad: TG2 på bakgrunn av risikokonstruksjon knyttet til manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Merknad:
- Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskade på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet avdekkes.

Tiltak
For å redusere risiko kan det vurderes å etablere løsning for synliggjøring og/eller lekkasjesikring av innebygget sisterne. Eventuelle skadebegrensende tiltak bør vurderes basert på tilgjengelighet og konstruksjonsløsning.



Dusjhjørne og wc



Servantinnredning



Veggskap

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte, og døren er vurdert så utett/ skjev at det er tilstrekkelig for å tilføre rommet tilluft.

- Avtrekksviften fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest). Visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1- Ventilasjonen fremstår fungerende med (alternativ) tilluftsløsning. Luftmengder er ikke dokumentert, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Forbehold:
- Det er ikke opplyst hvor avtrekksviftens utluft er ført, og rørføringer er skjult. Forholdet er ikke nærmere vurdert og er ikke tillagt vekt i tilstandsgraden.
- Ved bytte/ justering av dør bør det vurderes en mer tradisjonell løsning for tilluft som spalte mellom dørblad og dørterskel.



El. avtrekk i himling



Skjev baderomsdør som besørger for tilluft til badet

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført på utsiden i vegg på soverom mot dusjområde for inspeksjon og fuktkontroll.
- Fuktmåling er gjennomført med Protimeter MMS (vektprosent) med piggelektrode i bunnsvill via åpningen. Målingene viste verdier innenfor normalt tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.
- Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv- og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag.

Tilstandsgrad: TG0
- Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til fukt i kontrollerte områder.

Forbehold:
- Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer andre steder i konstruksjonen.



Fuktsøk i vegg bak dusj

KJØKKEN

ETASJE 4 > KJØKKEN

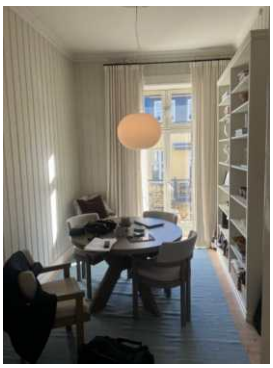
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glattlaminerte fronter og integrert gripehåndtak. Integrert kjøl/ fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Laminert benkeplate med nedfelt induksjon koketopp og planlimt rustfri stålkum med ett- greps blandearmatur og såpedispenser. Fliser mellom benkeplate og overskap. Vegghengt avtrekksvifte.
Det er påvist komfyrvakt og lekkasjesikring under kum iht. dagens forskrifter.
Ifølge tidligere prospekt er kjøkkenet fra 2015.

Vurdering og tilstandsgrad:
TG1 – Innredninger og kjøkkenutstyr fremstår med normal bruksslitasje og vurderes å fungere som tiltenkt, hensyntatt alder og bruk. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaring.



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

ETASJE 4 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

- Vegghengt kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulering/utluft i rommet).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2- Avtrekk fra kjøkken er basert på omluft med kullfilter og har ikke direkte avkast til det fri som utløser TG2 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
- Det kan oppstå lukt og redusert kvalitet på inneluft ved matlaging på koketopp.

For å lukke avviket:
- Etablere kjøkkenvifte med avtrekk ut til det fri via gårdens luftepiper eller yttervegg, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg grunnet vernehensyn eller andre begrensninger i sameiets vedtekter ell. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
- Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.



Avtrekksvifte med kullfilter over koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er påvist rør□i□rør□system på badet, mens øvrige deler av røropplegget består av enkle plastrør. Det antas at røropplegget er delvis utskiftet over tid, men det foreligger ikke dokumentasjon. Hoveddelen av røropplegget er skjult og lar seg ikke visuelt kontrollere.

Vanninstallasjonene fungerer etter tiltenkt funksjon på befaringstidspunktet. Stoppekran til kjøkken er funksjonstestet. Hovedstoppekran er ikke påvist i boenheten og antas etablert i fellesareal, slik som vanlig i eldre bygårder. Avrenning fra fordelerskap er ikke påvist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon, skjult utførelse og aldersrelatert røropplegg medfører økt risiko for skjulte avvik og ukjent restlevetid.

Tilstandsgrad: TG2
Begrunnet i manglende dokumentasjon, skjult røropplegg og alder, selv om anlegget fungerer ved inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Det anbefales helhetlig kontroll utført av autorisert rørlegger i forbindelse med overtakelse. Utskifting til dagens standard bør påregnes ved fremtidig oppgradering av bad og/eller kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg utenfor boligen, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

Tilstandsgrad: TG1
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler av avløpsrør, samt aldersvurdering, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

- Leiligheten har hovedsakelig naturlig ventilasjon ved lufting via vindu- og balkongdører.
- I nyere tid er det etablert elektrisk avtrekksvifte på bad, samt kullfiltervifte på kjøkken med omluft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke etablert ventiler i vinduer, og det er ikke påvist lufteventiler i yttervegger eller tilknytning til bygningens luftepiper.
- Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset og i hovedsak avhengig av manuell lufting. Dette er en løsning som er typisk for eldre bygninger, men som vurderes som utdatert i forhold til dagens anbefalte ventilasjonsprinsipper.

Tilstandsgrad: TG2 – Dagens ventilasjonsløsning gir grunnlag for økt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Ved redusert luftutskifting kan det påvirke luftkvaliteten i boligen.
- Over tid kan begrenset luftutskifting påvirke luftkvalitet og fuktbalanse.
- Redusert ventilasjonskapasitet er normalt i eldre bygninger og det kan være tekniske og bygningsmessige begrensninger, som felles pipeløp og vernehensyn ved behov for ventiler i yttervegg og vindu som ikke lar seg forene med løsninger iht. dagens krav.

Det anbefales ved evt. utskifting av vinduer at disse bestilles med lufteventiler i karm.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er innbygget i kjøkkeninnredning og ikke visuelt tilgjengelig.

Alder, størrelse og elektrisk tilkobling er ukjent.
Det er ikke påvist lekkasjestopper, og berederen er plassert i rom uten sluk.

Berederen leverer varmtvann som forventet, men kan ikke inspiseres nærmere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På bakgrunn av manglende tilgang, ukjent alder og manglende lekkasjesikring er forholdet vurdert til Tilstandsgrad TG2. Dette er i samsvar med NS 3600, da det foreligger moderat risiko for skjulte avvik uten at skade er påvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Berederen bør gjøres tilgjengelig for kontroll, og eventuelle skjulte avvik bør avdekkes og utbedres.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i felles trappegang.

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

   Det er utført mindre el. arbeider under dagens eieres botid hvor det foreligger Samsvarserklæring.

   Det foreligger ikke Samsvarserklæringer på arbeider utført før dagens eiers botid.

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

Tilstandsrapport

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen.

Eier har opplyst at sikringen til oppvaskmaskinen har løst ut noen ganger- også før el. tilsynet som ikke fant feil ved anlegget relatert til dette. Årsak er derfor ikke kjent. Ved behov for videre avklaring er dette arbeid som må utføres av elektriker, da dette ligger utenfor en takstingeniørs mandat.



Sikringsskap med automatsikringer

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk balkong:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm når balkongdekket er over 10 m fra terreng og høyde ned til terreng er målt til ca. 12 m. Rekkverket tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Radon:
Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne leiligheten ligger i 4. etasje.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Brannsikring/ Brannalarmanlegg:
- Det er felles brannvarslingsanlegg i gården.
- Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Brannslukningsapparater skal ikke være eldre enn ti år.

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

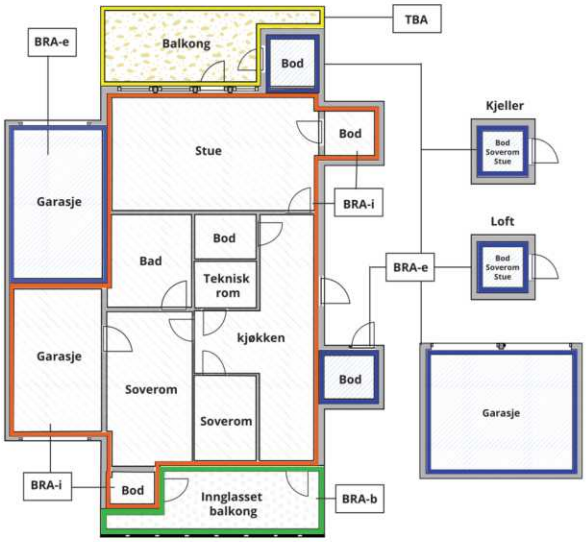
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 4	58			58	4
Etasje fellesareal kjeller		6		6	
SUM	**58**	**6**			**4**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Entré/ gang, stue, spisestue, soverom, bad, kjøkken		
Etasje fellesareal kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA□e:
- Kjellerbod ca. 6 m². Takhøyde ca. 1,92 cm.

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D□laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D□punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA□e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten.
- Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er utstedt Ferdigattest for balkonger datert 24.07.2023. Tiltakets art: Fasadeendring.
Det er utstedt Ferdigattest for bad datert 14.01.1981.
Det er utstedt et Expeditions-Dokument for Vaaningshus datert 1893 som er å vurdere som datidens ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Mikkel Thomsen Asdøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	206		0	570 m²	Arealbekreftelse Oslo Kommune PBE. Datert 20.04.2026	Eiet

Adresse
Ole Vigs gate 9 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Ole Vigs Gate 9

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/BORETTSLAGET OLE VIGS GATE 9	850012512	H0402		Strømmen Martine Isaksen, Asdøl Mikkel Thomsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra fortau i offentlig gate via portal til fellesinngang på baksiden av frontbygning.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

REGULERINGSFORHOLD
- Reguleringsplan S-2255. Byggeområde for boliger.
- Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

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

- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Tinglyste/andre forhold

- Ikke opplyst eller vurdert av takstingeniør. Evt. tinglyste- eller andre forhold skal komme frem i salgsdokumentene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	04.05.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører for boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaring, samt dialog pr. e- mail	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

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 ytteregger). 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 ren 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/

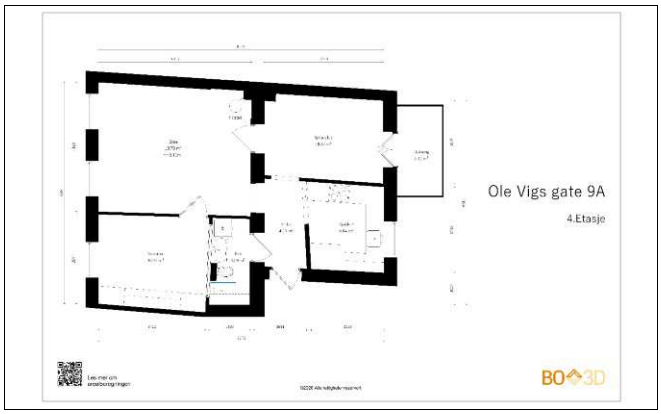
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VL4436

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

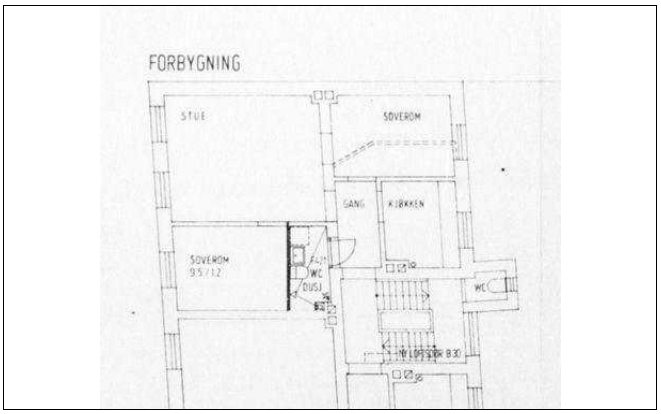
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Andre bilder



Dagens planløsning



Sist byggemeldte planløsning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260127
Addresse	Ole Vigs gate 9A		
Postnr.	0357	Sted	OSLO
Selgers navn	Martine Isaksen Strømmen		
Selgers navn	Mikkel Thomsen Asdøl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år 6 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93225403

Våtrom

Initialer selger:
M I
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluket har tidvis vært noe tett. Dette har gått bort etter rensing av sluket.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Styret er i gang med å innhente tilbud for renovering av avløpsrør våren 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Styret planlegger renovering av avløpsrør i august 2026. Kostnader og finansiering er ikke endelig avklart, og det forventes kun en mindre økning i felleskostnadene. Mer informasjon kan fås fra styret.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, gulv er skjeve. Se tilstandsrapport. Noen riss i himling og vegg under vindu soverom.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen ifm. DLE tilsynskontroll 27.11.2024. Utbedret av Elvern AS i etterkant. Samsvarserklæring foreligger. Se tilstandsrapport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS (Det Lokale Eltilsyn), 27.11.2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport utarbeidet ifm. dette salget

Er forholdet utbedret?

Se tilstandsrapport

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Industrigata 49 (nabo) har fått rammetillatelse til oppføring av nytt boligbygg og bruksendring av eksisterende loft.Byggesaksnr. 202303854

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det planlegges for renovering av avløpsrør og branntiltak i gården. Estimert liten kostnad per enhet. Ta kontakt med styret for info

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Initialer selger:
M I
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forrige eier monterte trådskuffer i høyskap på kjøkken. Et par av skuffene passer ikke helt i skinnene, slik at de ikke tåler mye vekt. Vi har brukt dem til diverse oppbevaring og det har fungert helt fint.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.06.2026

Signert av *Martine Isaksen Strømmen*

Signert av *Mikkel Thomsen Asdøl*

Initialer selger:
M I
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Ole Vigs gate 9		**Vår ref.:**	708/8	**Fødselsdato eier:**	19.04.1996
Ole Vigs gate 9 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	29.03.1998
0357 OSLO		**Eiere:**	Mikkel Thomsen Asdøl, Martine Isaksen Strømmen		
Organisasjonsnr:	850 012 512	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 120**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 860
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	260

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Benjamin Aune
Adresse:	Ole Vigs gate 9 B
Postnr/-sted:	0357 OSLO
Telefon:	Mob.: 47386292
E-post:	snekker30@interia.pl

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	590
Annen formue:	18 228	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	50 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1892
Gårds/bruksnr:	214/206
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Eiet

Tomteareal:	573

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586873

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0402
Etasje:	04	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				

Boligopplysninger:

Borettslaget Ole Vigs gate 9	**Vår ref.:**	708/8	**Fødselsdato eier:**	19.04.1996
Ole Vigs gate 9 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	29.03.1998
0357 OSLO	**Eiere:**	Mikkel Thomsen Asdøl, Martine Isaksen Strømmen		

Organisasjonsnr: 850 012 512

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Parkering: Gateparkering.

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er ekskl. fyring og v.v.

Tilknyttet borettslag.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Borettslaget Ole Vigs gate 9, org nr 850 012 512

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. mars 1983 med senere endringer, sist 31. mars 2022.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Ole Vigs gate 9 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak

som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite

om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

V. D J.-No. 2162
9 Bilag.

1767 / 92. 1778 / 92.

Expeditions-Dokument

angaaende Bestemmelse af Stedsregnings 1. Hovedpunkt 2 Vaaningshuse og 1 Privetbygning

paa Matr.-No. Ole Vigs Gade 9

Indleveret 14 September 1892. Attesteret 14. 10-93

Sendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Christiania den 24 September 1892
Lem Linthoe

477/92.

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gallis.

Overrendes den ærede Stedmedskommission. Privetbygningens Luftgrube bør fornuftig udføres saaledes at indtage — Forbygningen 166.4 M² og Bagbygningen 163.25 M². Naar begge Bygningers Bredde indskrænkes efter de med blaat indskrevne Tal vil de indtage henholdsvis Areal for Bygninger med 1 Etage og indstilles med denne Forandring til Approbation.

Christiania 24 September 1892.
Lem. Linthoe

CHRISTIANIA JN2A 342/92 SEKTIONSKOMMISSION.

Intet at bemærke med Hensyn.
Christiania d. 27/9 September 1892.

STADSINGENIØRENS 1247-92 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 27 Sept. 1892
C. Bull

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innlegging av dusj/w.c. i 1-4 etg. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Ole Vigs gt. 9 forbyrning		80/1781

Byggherre	Ansvarshavende
SIBO, Fredensborgveien 11, Oslo 1.	Ing. Gunnar Slipsager, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

GT/TL
Dato
14.januar 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

C.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av soverom, kjøkken bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ullevålsvegt. 9.		60/3447

Byggherre

Herr Gunnar Brondmo,
Fr. Nansens plass 6,

Oslo.

Ansvarshavende

-eier-

Dato

30. november 1962.

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

Forbehold:

Som et midlertidig forhold i henhold til bygningslovens § 8 ifølge tgl.erklæring.

H. Greftegreff

~~Distriktsingeniør~~
Bygningsinspektør
H. Greftegreff

T. Bach

10 000. R. A. 689/62. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innlegging dusj / w.c. i 1-4 etg. m.m.

Arbeidssted	Matr nr.	Løpenr.
Ole Vigs gate 9 Bakbygning	.	80/1782

Byggherre

SIBO,
Fredensborgveien 11,

Oslo 1.

AS/SR

Ansvarshavende

Ing. Gunnar Slipsaker,
Ole Deviks vei 14,

Oslo 6.

Dato
24. juli 1981

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

For bygningssjefen

A. Sundt

Fung. bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SM. C-16. ANDVORD.

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

N.D. 1712/36

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Tilbygg for W.C.s

på matr.nr. 9 Ole Vigs gate

Innlevert 4.sept.1936. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 5-9-1936.

GM/VW.

Ad: 9 Ole Vigsgt. jnr. 1918/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Vedlagte regler for innredning av W.C. rum må følges.

Vannklosettene må opvarmes i den kolde årstid.

De gamle vaskoplegg i for- og bakgård må omlegges til lovlig dimensjon og ventileres over tak.

Oslo helseråd den 10. september 1936.

Efter bemyndigelse

11 SEP. 1936

N.d. til innskilling

Oslo 11/9.36.

Tegn. dag.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGG KONTROLL OG PROSJEKTERING ABDUL HASEEB RAHIMI
Segelckes vei 6
2010 STRØMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2024
Haseeb Rahimi	202316246 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse: OLE VIGS GATE 9A
Tiltakshaver: Thor Vegard Bjørnerud
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/206/0/0
Søker: BYGG KONTROLL OG PROSJEKTERING ABDUL HASEEB RAHIMI
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ole Vigs gate 9 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av utsparing i bærevegg, mottatt 06.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202316246			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje			1/8

Klagefristen er tre uker

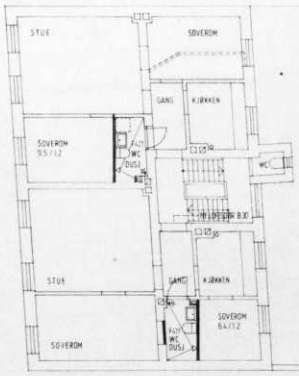
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

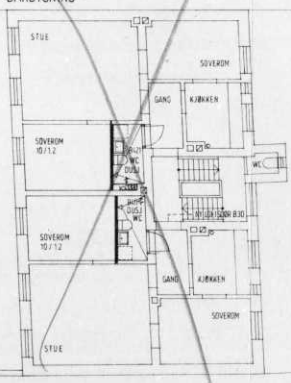
Hanna Aanensen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Thor Vegard Bjørnerud, Grønnegata 15, 0350 OSLO

FORBYGNING



BAKBYGNING



EKSISTERENDE VEGGER
VEGGER SOM RIVES
NYE VEGGER

5

SELSKAPET FOR
INNVANDRERBOLIGER (SIBO)

UTBEDRING
ØLE VIGS GATE 9

PLAN 4.ETASJE
NYTT FORHOLD

M 1:100

ARKITEKT MNAL BJØRN STENDAHL

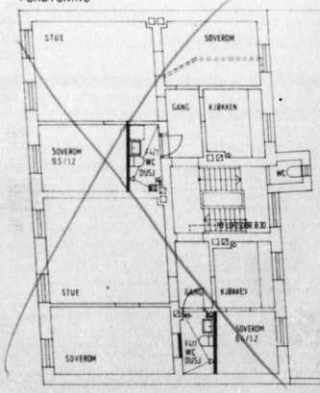
15.5.1980

B 14

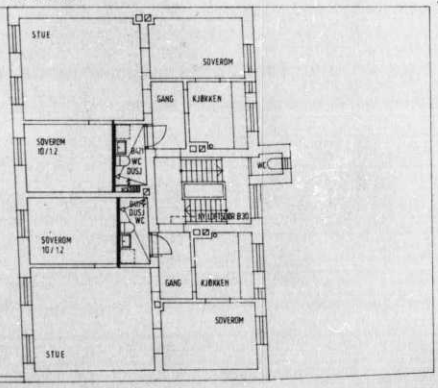


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

FORBYGNING



BAKBYGNING



EKSISTERENDE VEGGER
VEGGER SOM RIVES
NYE VEGGER

5

SELSKAPET FOR INNVANDRERBOLIGER (SIBO)

UTBEDRING
OLE VIGS GATE 9

PLAN 4. ETASJE
NYTT FORHOLD

M 1:100

ARKITEKT MNAL BJØRN STENDAHL

15.5.1980

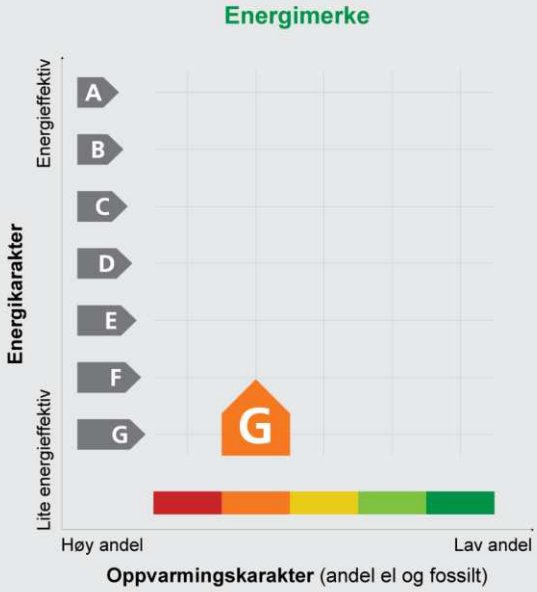
B 14



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Vigs gate 9 A
Postnr	0357
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	206
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80516479
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-744622
Dato	21.02.2017



Eier	
Innmeldt av	Marcus Nyberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 9 045 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 393 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Vigs gate 9 A
Postnr/Sted: 0357 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.02.2017 12:51:47
Energimerkenummer: A2017-744622
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marcus Nyberg

Gnr: 214
Bnr: 206
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80516479

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/520573/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 08:48

Nr: 20573 1960
avskrift Ydecember

Erklæring
vedrørende

Gnr. 214 Bnr 206 -

Ole Vigsgate 9
Eiendom

Innredn. av soverom m.m.
Arbeidets art

60/3447
Bygn.kontr. j.nr.

Den 30/11-60 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 83

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning:

åpning i brannvegg.

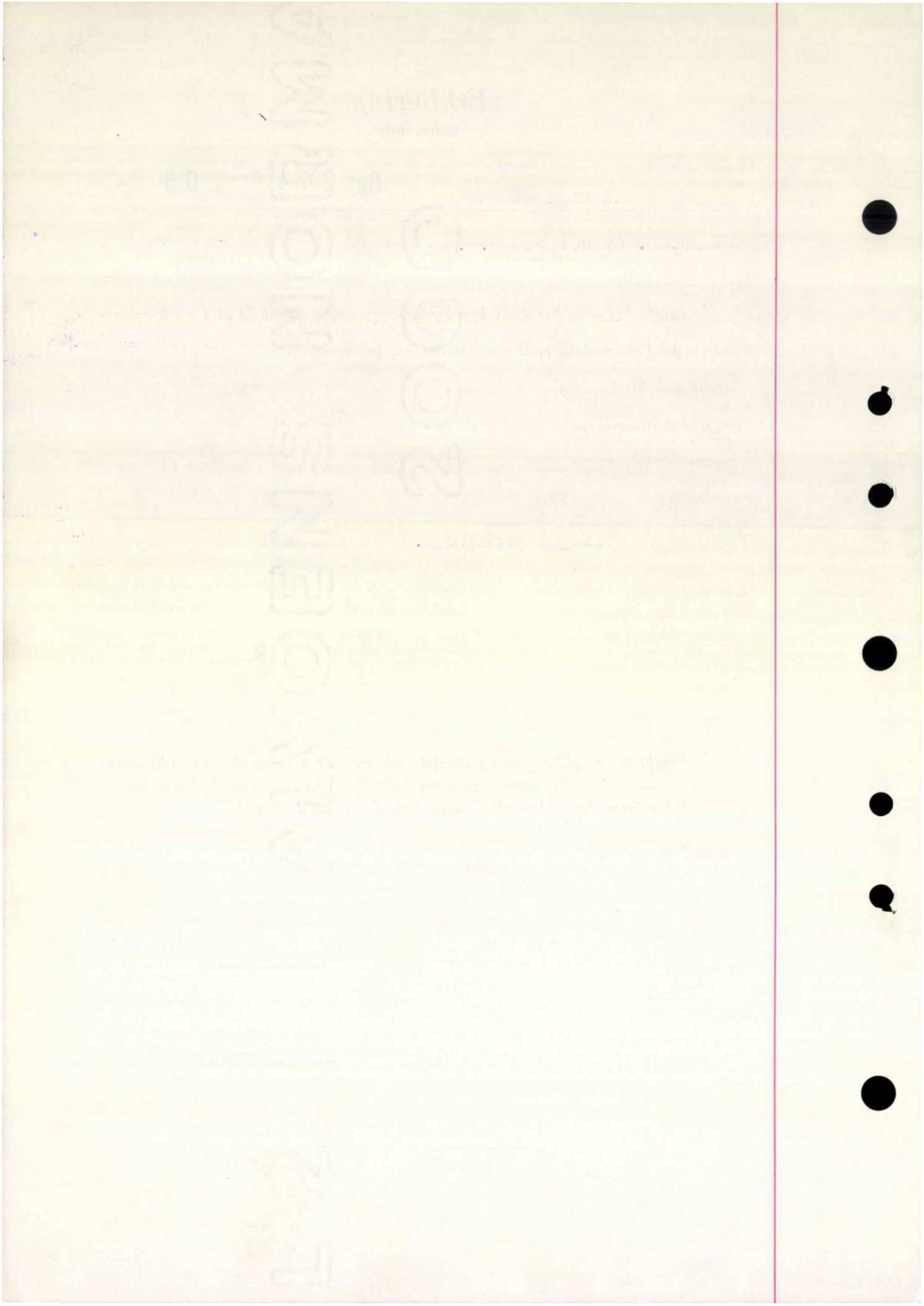
Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

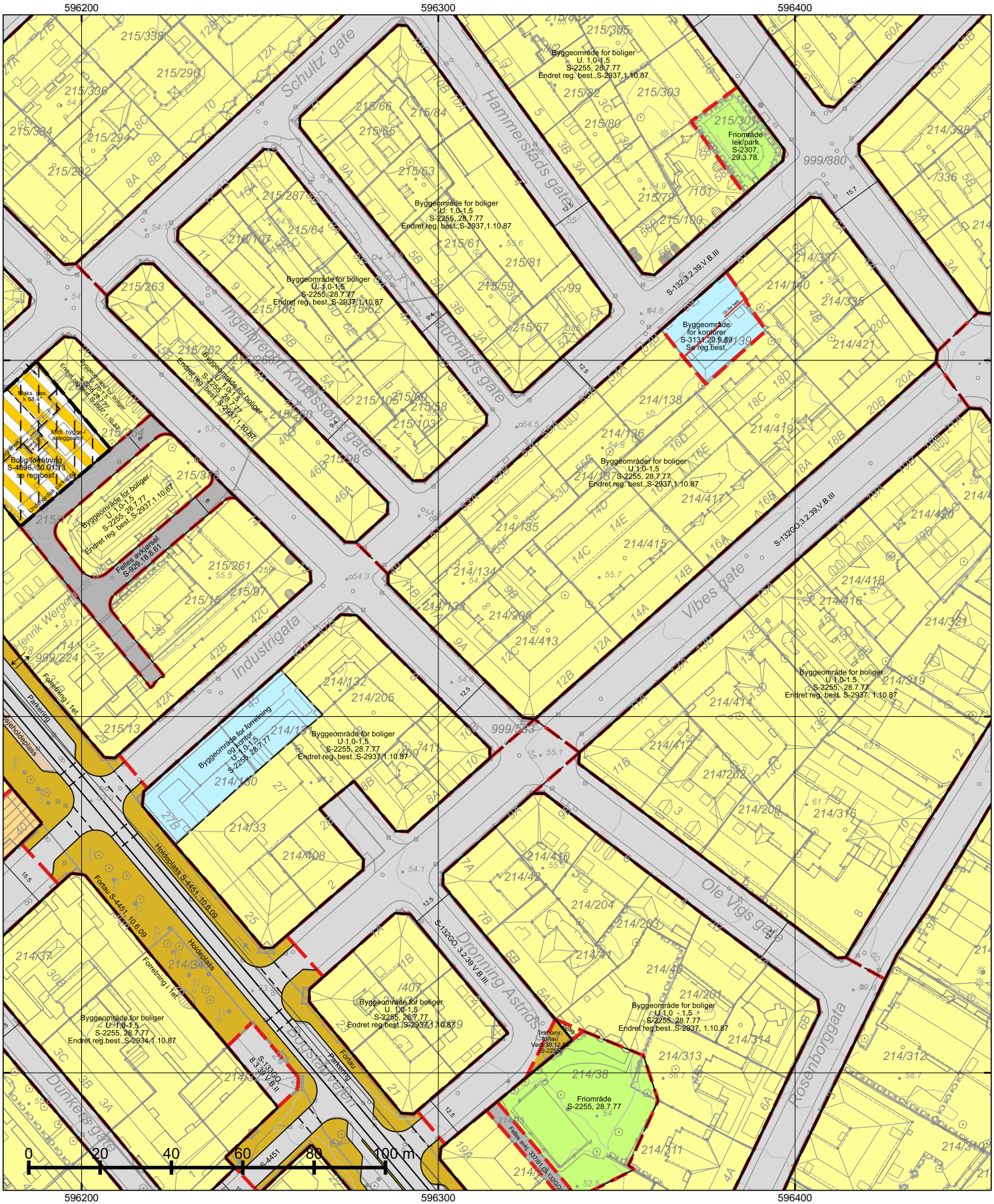
Oslo, den 5 - 12 - 1960

Gunnar Brøndmo
Byggherrens underskrift.

Gunnar Brøndmo
Skjøteinnehavers underskrift.

2000 - R. A. - 9-60.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

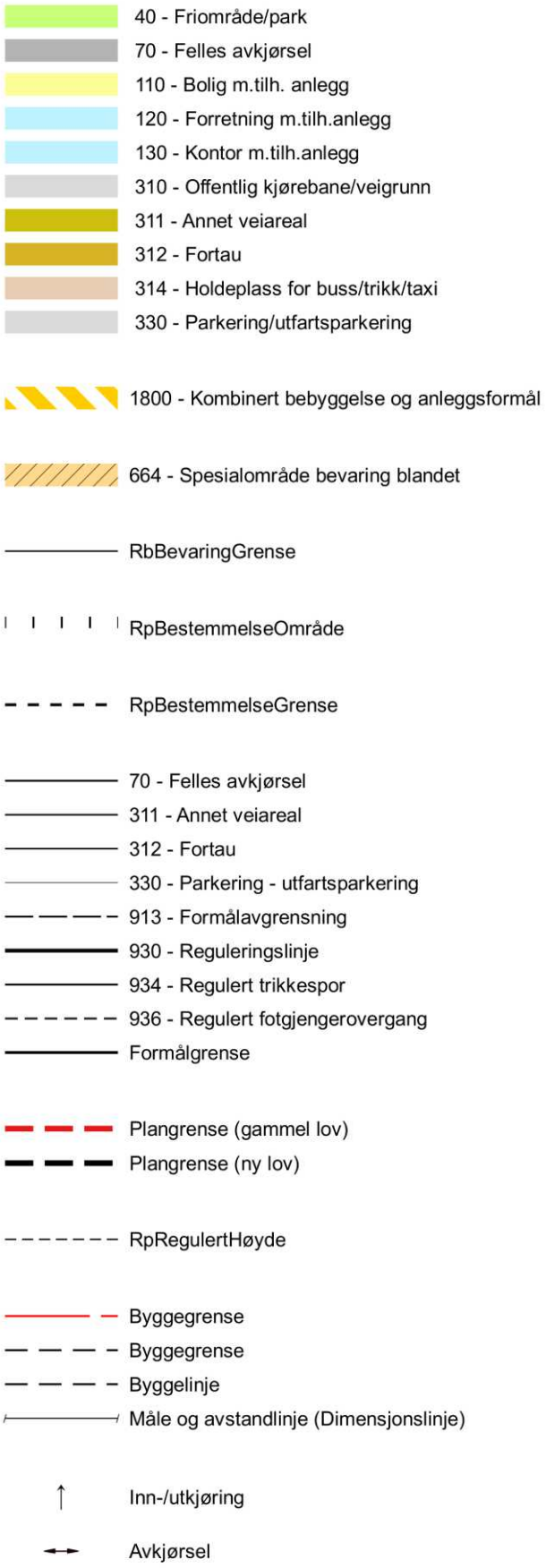
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

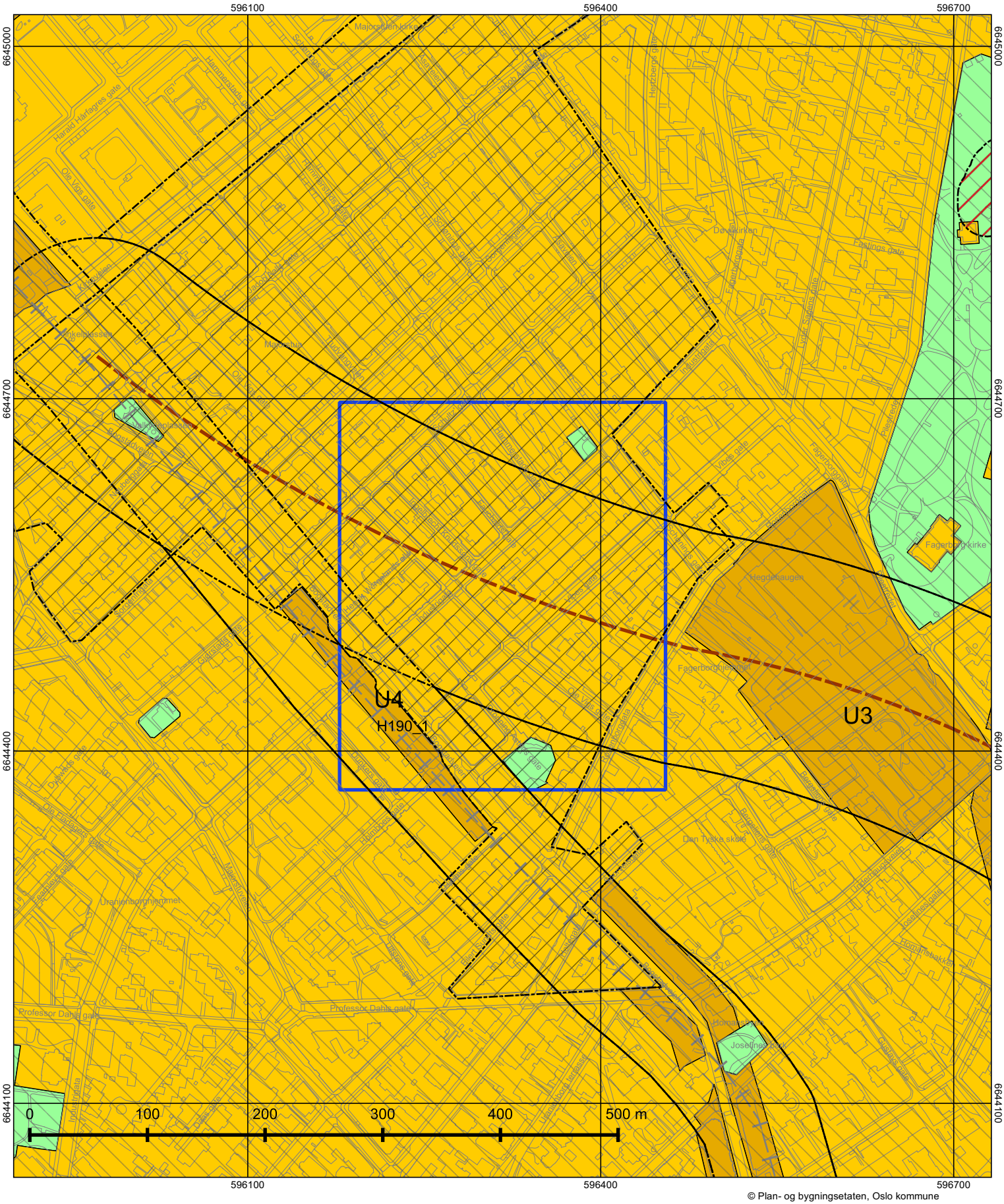
PlottID/Best.nr: 156390/ 86530939
Deres ref.:
Adresse: Ole Vigs gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/206

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: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156390/86530939
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Amalie Mille Christiansen
OLE VIGS GATE 9A

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530939
9141540

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 206

Vi viser til bestilling av 20260420 for OLE VIGS GATE 9A.

GNR. 214 BNR. 206

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1893.

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

570 m²

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

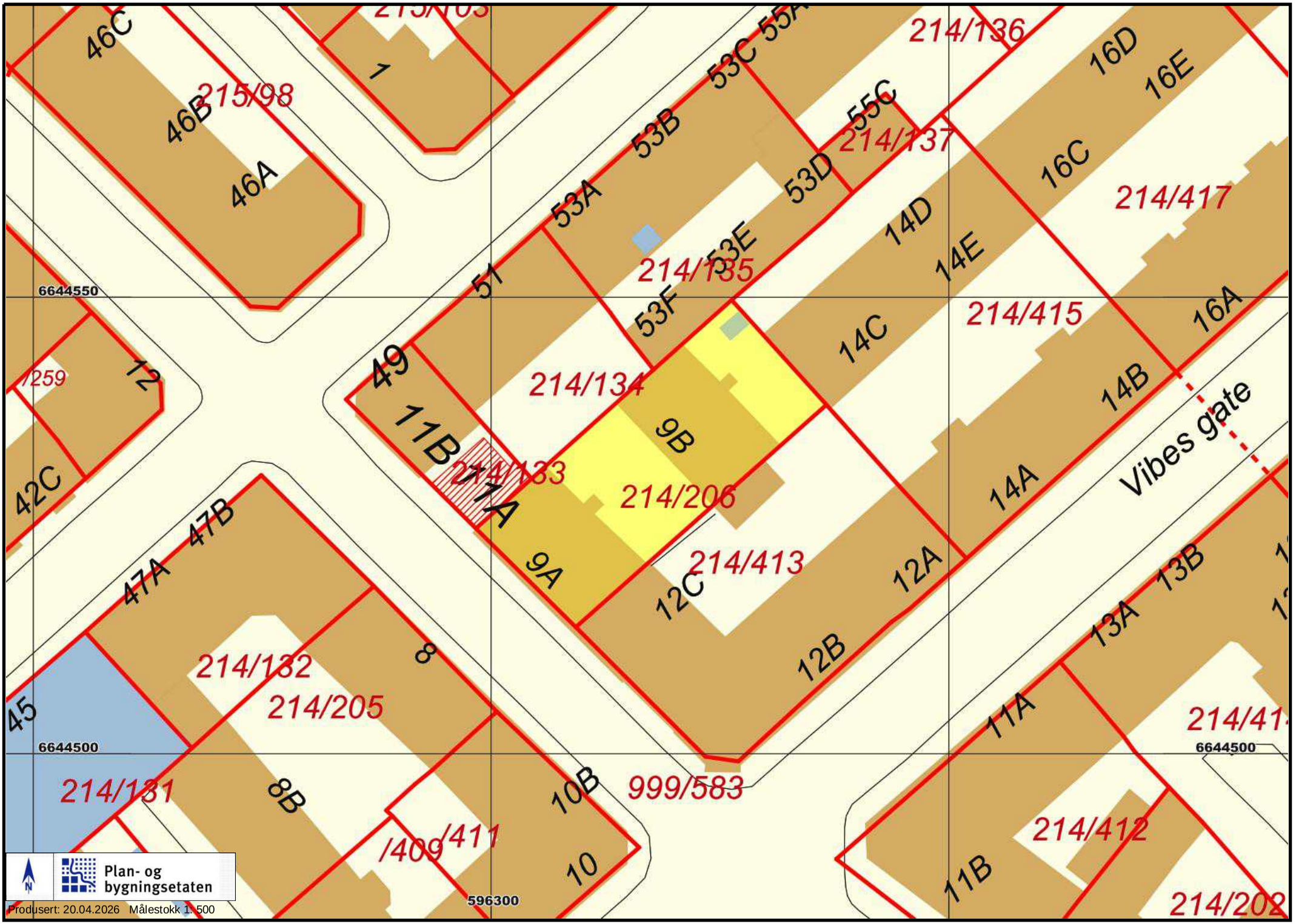
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


46C
46B
215/98
46A
1
215/103
214/136
16D
16E
53C
55A
53B
55C
214/137
16C
214/417
53A
53D
53E
14D
14E
51
214/135
53F
6644550
49
214/415
16A
14C
11B
214/134
9B
14B
/259
12
42C
214/133
214/206
14A
Vibes gate
47A
47B
9A
214/413
12C
12A
13B
13A
214/132
8
12B
45
214/205
11A
214/41
6644500
6644500
214/131
8B
999/583
10B
/409
/411
214/412
10
11B
596300
214/202
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 500

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

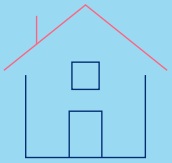
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Ole Vigs gate 9A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.1 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	1 min
Meny Bogstadveien	3 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	4 min
Boots apotek Bogstadveien	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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 9A, 0357 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 206, andelsnr. 8 i BORETTSLAGET OLE Vigs gate 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260127

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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.
