PRIVATMEGLEREN
PARK

OLE VIGS GATE 21 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

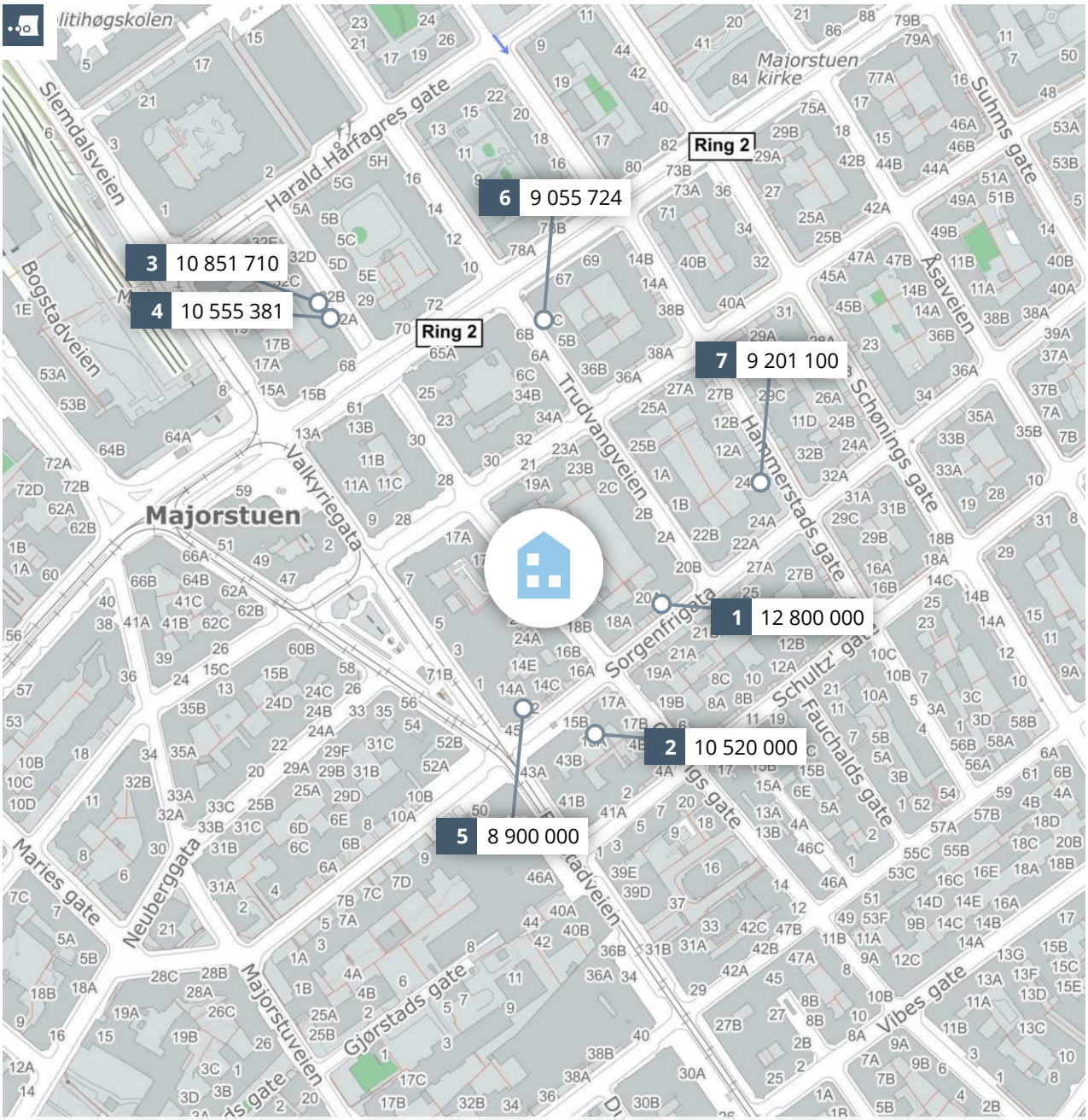
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLE VIGS GATE 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 12.06.2026

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: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Vigs gate 21 B, 0366 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 215 BNR 267 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til

5 970 000

25 700	5 995 700	82 192
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	5 138
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sorgenfrigata 20 A 84 m² 1910 2. etg 2 sov	10.03.2026	12 800 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**152 381**
2	Sorgenfrigata 15 B 81 m² 1895 2. etg 2 sov	12.05.2026	9 500 000	**10 520 000**	0	10 520 000	**129 877**
3	Ole Vigs gate 32 B 84 m² 1928 4. etg 2 sov	14.10.2025	10 300 000	**10 550 000**	301 710	10 851 710	**129 187**
4	Ole Vigs gate 32 A 86 m² 1928 4. etg 2 sov	27.08.2025	10 500 000	**10 250 000**	305 381	10 555 381	**122 737**
5	Sorgenfrigata 12 65 m² 1916 4. etg 1 sov	24.11.2025	8 900 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**136 923**
6	Trudvangveien 5 C 66 m² 1909 3. etg 1 sov	28.04.2026	7 990 000	**8 875 000**	180 724	9 055 724	**137 208**
7	Sorgenfrigata 24 B 77 m² 1910 1. etg 2 sov	07.10.2025	8 700 000	**9 130 000**	71 100	9 201 100	**119 495**

Selveier leilighet i byggets 4- etasje med en meget god beliggenhet. Sentralt på Majorstuen, men allikevel skjermet for trafikkstøy. Leiligheten bærer preg av betydelig bruksslitasje og defineres som et totalt oppussingsobjekt.
1 Kjellerbod. 1 Loftsbod.

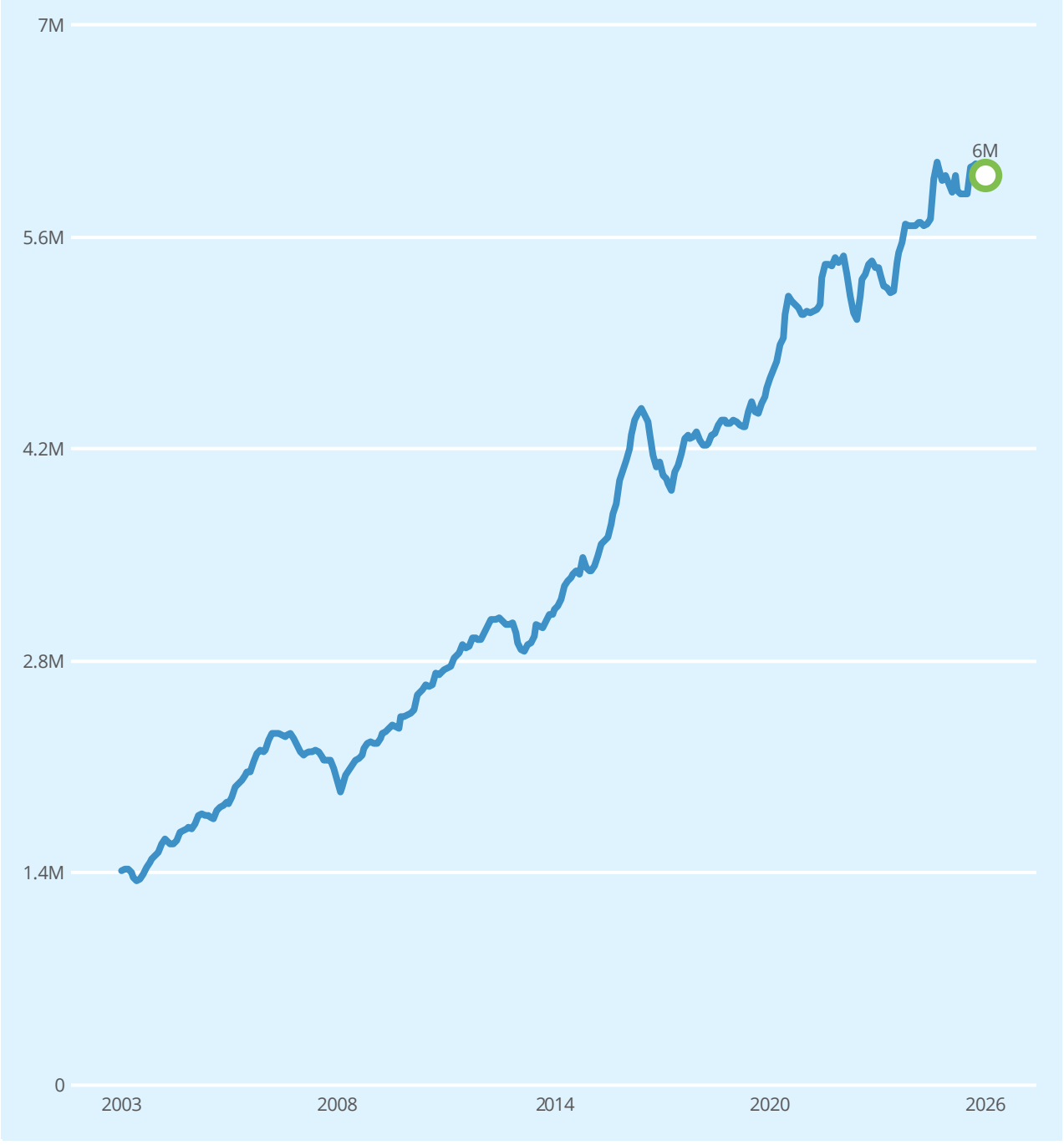
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 302 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

9.2M
9 162 000 Salgspris i snitt
9 133 000 Prisantydning i snitt
9.1M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 047 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
120 124 MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

82 192 Ole Vigs gate 21 B Totalpris 6 000 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ole Vigs gate 21 B, 0366 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 267, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2591 **Eiendomsverdi ref nr:** QD2039

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Norsk takst

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.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, pusset og malte fasader.
Saltak konstruksjon, trolig plate/papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

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

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2000.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Lyd og brann klassifisert entredør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: tregulv, eik 1 stav parkett, belegg og teppe.
Veggflater: malte flater/malt tapet og tapet.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,57 meter.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har mursteinspipe.
Murt ildsted i stue.

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår.

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra ukjent årstall.
Tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon.
Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har et konstruksjons-prinsipp fra byggetidspunktet med sluk og membran fra byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser
Det er flislagt gulv og flislagte veggflater.
Malt himling.
Varmekabler i gulv.
Naturlig ventilasjon.
Bad med wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Malt original kjøkkeninnredning med rustfritt benkebeslag med kum samt utslagskum på siden.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken- ingen vifte montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og noe av plast.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

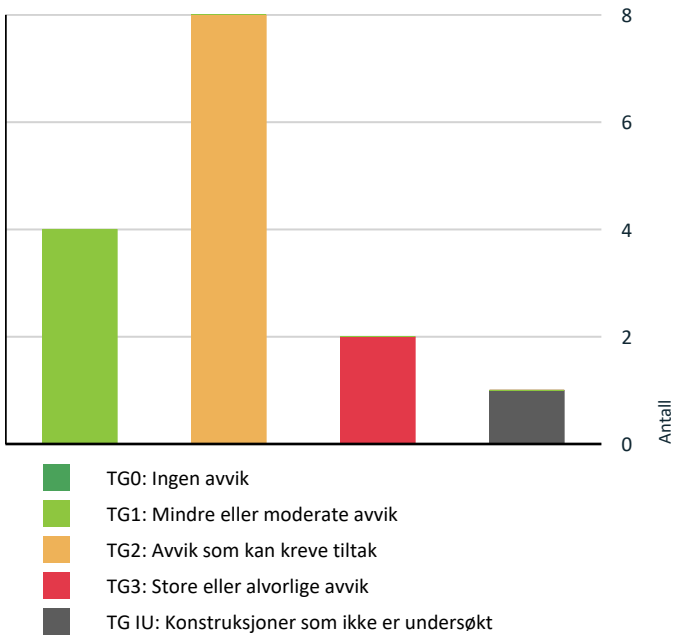
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

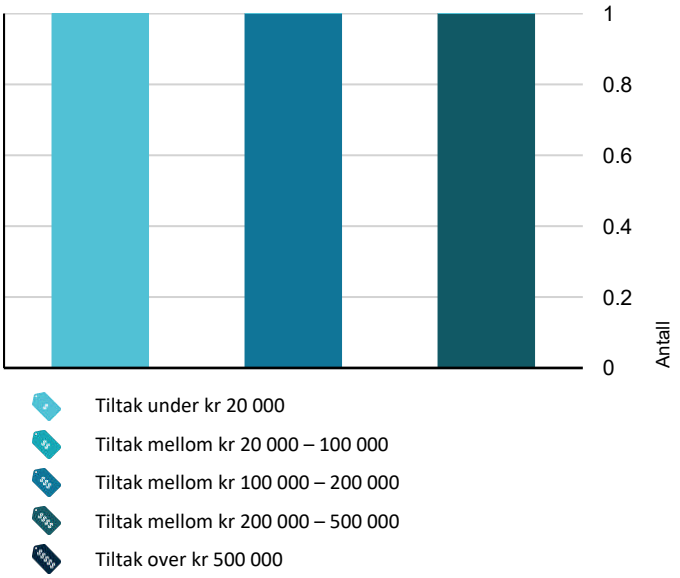
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Oppvarming** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > 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
1935

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2000.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til punktering eller svekkelse av isolasjonsevne, da de har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert isolasjon, varmetap og økt risiko for kondens eller fuktskader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd og brann klassifisert entredør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: tregulv, eik 1 stav parkett, belegg og teppe.
Veggflater: malte flater/malt tapet og tapet.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,57 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alle overflater trenger fullstendig oppgradering.
Det er betydelig tobakk lukt i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alle overflater bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende standard og inneklima.
Betydelig tobakkslukt kan medføre dårlig inneklima og redusert bokomfort, og det anbefales tiltak for å fjerne lukt og eventuelt bytte ut materialer som er påvirket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har mursteinspipe.
Murt ildsted i stue.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Peis i stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør justeres eller eventuelt byttes for å sikre tett lukking mot karm, for å unngå varmetap, trekk og redusert brann- og lydisolasjon.
Lukkemekanismen/låskasse fungerer dårligere på eldre dører.

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre slitte radiatorer, må ettersees av fagperson.
Rørføringer og radiatortermostat er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre og slitte radiatorer bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å unngå redusert oppvarmingseffekt, lekkasjer eller driftsstans.
Rørføringer og radiatortermostat bør også vurderes av fagperson, da manglende kontroll kan medføre skjulte feil og økt risiko for fremtidige skader.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.
Baderom fra ukjent årstall.
Tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon.
Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har et konstruksjons- prinsipp fra byggetidspunktet med sluk og membran fra byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid selv om det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser
Det er flislagt gulv og flislagte veggflater.
Malt himling.
Varmekabler i gulv.
Naturlig ventilasjon.
Bad med wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av badet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og sluk, for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på badet.
Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt original kjøkkeninnredning med rustfritt benkebeslag med kum samt utslagskum på siden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen bør skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.
Dagens innredning har begrenset funksjon og kan medføre redusert bokomfort samt økt risiko for slitasje- og fuktskader i området.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken- ingen vifte montert.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Ingen vifte montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere ventilator med kullfilter eller mekanisk avtrekk over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og noe av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på avløpsrørene nærmere, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av alder og begrenset inspeksjon er økt risiko for lekkasjer eller skader som kan oppstå plutselig, noe som kan medføre følgeskader på bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav/forventninger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvann.

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1935
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

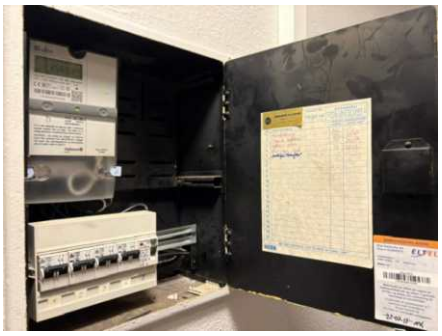
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

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

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



Sikringskap plassert i felles oppgang.

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

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

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

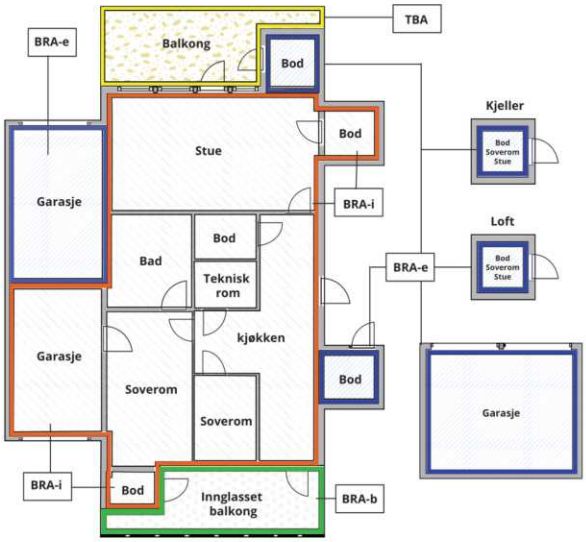
Hva er måleverdig areal?

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)**
4 etasje	73			73	
Kjeller		3		3	
Loft		3		3	
SUM	**73**	**6**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	267		17	875 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Ole Vigs gate 21 B

Hjemmelshaver
Vangen Helga, Vangen Nils

Eierandel
36633 / 1026503

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1935 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Leiligheten har en praktisk innvendig romløsning med eldre standard- oppussingsobjekt.
Leiligheten ligger i fjerde etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

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

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmann-dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

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/QD2039

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260268
Addresse	Ole Vigs gate 21 B		
Postnr.	0366	Sted	OSLO
Selgers navn	Hans Gunnar Vangen		

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

Navn på fullmektig:

Vibeke Vangen Wendelborg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten har hatt samme leietaker siden midt på 70-tallet.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 *Hans Gunnar Vangen*

Initialer selger:
H V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312206**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80523793**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **267**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 517 kWh**



Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO

Detaljering

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

Ole Vigs gate 21B, 0366 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Brukertiltak

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 22: Tiltak utendørs

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

Tiltak 23: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 24: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 25: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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 27: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Ole Vigs gate 21
Ole Vigs gate 21 B
0366 OSLO

Vår ref.: 421/17
Type: Boligsameie
Eiere: Nils Vangen

Fødselsdato eier: 06.07.1914

Organisasjonsnr: 982 235 103 **Seksjonsnr:** 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 203**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	64
	Felleskostnader	4 733
	Renter felleslån	142
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	50
	Internett	214

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

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	25 744	Gjeld siste årsoppg.:	25 934
Klient ajourf. lån:	721 386,26	Klient gj. s. årsoppg.:	726 703

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369051419, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 10.06.2026: 721 386
Andel av saldo: 25 744
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Trine Bryhn Damm
Adresse: Ole Vigs gate 21 B
Postnr/-sted: 0366 OSLO
Telefon: Mob.: 45131314
E-post: styret@ovg21.no
Webside: ovg21.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	25 934	Andre inntekter:	600
Annen formue:	20 901	Utgifter:	1 864		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935		
Gårds/bruksnr:	215/267 - seksjon:17		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	874

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586900

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.08.1999	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Sameiet Ole Vigs gate 21	**Vår ref.:**	421/17	**Fødselsdato eier:**	06.07.1914
Ole Vigs gate 21 B	**Type:**	Boligsameie		
0366 OSLO	**Eiere:**	Nils Vangen		
Organisasjonsnr: 982 235 103				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Fasiliteter:			

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.



INNKALLING 2026

Sameiet Ole Vigs gate 21

Onsdag 03.06.2026 kl. 08:00

Digitalt møte via Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigs gate 21

Møtet finner sted onsdag 03.06.2026 - 06.06.2026 - Digitalt møte via Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Se vedlagte brukerveiledning for digitalt årsmøte for eier, Min Side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
Fra: 03.06.2026 kl. 08:00 Til: 04.06.2026 kl. 11:59

Periode for avstemning
Fra: 04.06.2026 kl. 14:00 Til: 06.06.2026 kl. 12:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 03.06.2026 kl. 08:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Ole Vigs gate 21 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Maling av oppganger/fellesområder (styrets sak)

5.2 Endring i husreglene: Krav til ventilasjonslist/-luke ved utbytte av vinduer og til baderomsdør.

5.3 Økning av felleskostnadene

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret i sameiet har i styreperioden 2025/2026 nedlagt et betydelig arbeid med diverse oppfølging av saker på vegne av sameierne, blant annet ferdigstillelse av 20 år gamle byggesaker og omfattende arbeid med vedlikehold/HMS. Nedlagt innsats gjenspeiles ikke i beløpet som har vært avsatt til samlet styrehonorar de siste årene. Styret foreslår derfor å øke honoraret fra kr. 71 250 til kr. 90 000 for styreperioden 2025/2026. Økningen skal gjenspeile både indeksregulering og økt arbeidsmengde. Honoraret kostnadsføres i 2026.

Dersom arbeidsmengden består eller eventuelt øker for styreperioden 2026/2027 varsler sittende styre om at det også for kommende styreperiode vil foreslås en økning i styrehonorar under årsmøtet i 2027.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Maling av oppganger/fellesområder (styrets sak)

Styret har gjennomgått tilstanden på sameiets oppganger og øvrige fellesområder. Det er registrert slitasje på både murpuss og malte flater flere steder, og styret vurderer at det nå er behov for vedlikeholdsarbeider for å opprettholde standarden på eiendommen og forebygge ytterligere slitasje.

Arbeidet vil omfatte nødvendig reparasjon av murpuss samt maling av aktuelle oppganger og fellesarealer. Styret vil innhente tilbud og planlegge gjennomføringen dersom forslaget vedtas.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner at styret igangsetter nødvendig vedlikehold av oppganger og fellesområder, herunder reparasjon av murpuss og maling.

5.2 Endring i husreglene: Krav til ventilasjonslist/-luke ved utbytte av vinduer og til baderomsdør.

Sameiet arbeider med tiltak for å forbedre ventilasjonen i bygget. I den forbindelse har fagkyndige påpekt at det er nødvendig med bedre tilførsel av frisk luft inn i leilighetene for at ventilasjonssystemet skal fungere tilfredsstillende.

For å sikre dette foreslår styret at det innføres krav om ventilasjonslist eller ventilasjonsluke ved utskifting av vinduer, samt krav til luftespalte/ventilasjon i baderomsdører ved utskifting eller oppussing.

Styret foreslår at dette tas inn som et tillegg til sameiets husordensregler. Gjeldende husordensregler er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet vedtar følgende tillegg til husordensreglene:

Ved utskifting av vinduer skal nye vinduer ha ventilasjonslist eller ventilasjonsluke.
Ved utskifting av baderomsdør skal døren ha nødvendig ventilasjon/luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i leiligheten.

5.3 Økning av felleskostnadene

Styret foreslår å øke sameiets felleskostnader med 2 % fra august 2026.

Bakgrunnen for forslaget er økte kostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og øvrige tjenester til sameiet. Styret vurderer det som nødvendig å justere inntektene for å sikre en forsvarlig økonomi og tilstrekkelige midler til løpende drift og fremtidig vedlikehold.

Økningen vil bli fordelt mellom seksjonene i henhold til sameiets fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner en økning av felleskostnadene med 2 % fra august 2026. Økningen fordeles mellom seksjonene etter sameiets fordelingsnøkkel.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Trine Bryhn Damm - Valgt fra 10.06.2025
Styremedlem - Anna Lagaard - Valgt fra 10.06.2025
Styremedlem - Olof Markus Rehnström - Valgt fra 10.06.2025
Varamedlem - Anders Cappelen - Valgt fra 10.06.2025
Varamedlem - Oscar Wikborg - Valgt fra 10.06.2025

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Trine Bryhn Damm er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Trine Bryhn Damm velges for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Olof Markus Rehnström og Anna Lagaard er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Olof Markus Rehnström og Anna Lagaard velges for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Espen Haarberg og Elizabeth Ngo stiller til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Espen Haarberg og Elizabeth Ngo velges for 1 år.

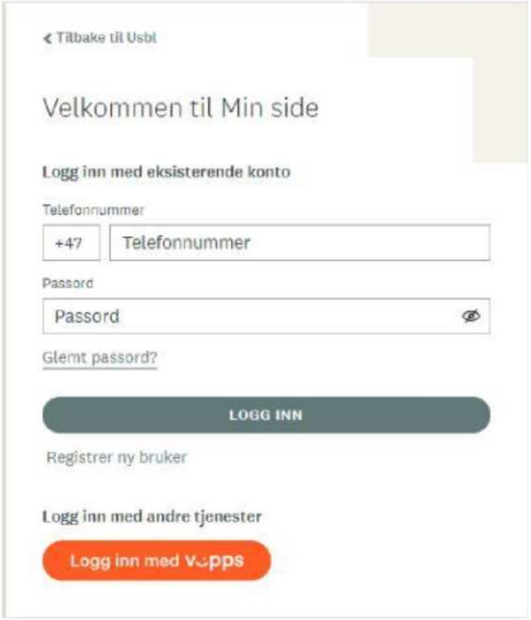
Brukerveiledning for Min side og avstemning på årsmøtesakene

Innhold

1. Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret? 1
2. Samtykke 2
3. Digitalt årsmøte 2
4. Mulighet for å melde inn saker til årsmøtet via Min side 2
5. Mulighet til å stille spørsmål og kommentere på saker 3
6. Delta på generalforsamlingen/årsmøtet 4
7. Hvordan stemmer jeg? 5
8. Jeg har spørsmål til en sak 6
9. Ulike avstemninger 6
10. Fullføre møtet 7

1. Hvordan få tilgang til sakene i den digitale innkallingen fra styret?

For å kunne delta i avstemning på sakene i det digitale årsmøtet, må du ha en bruker på Min side. Bruker må opprettes dersom du ikke har dette fra før. Opprettelse av bruker gjør du det via usbl.no. Trykk på lenken «Min side» og «registrer ny bruker». Oppgi telefonnummer registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord, eller registrer deg med Vipps.



Har du bruker kan du logge deg inn med ditt eksisterende brukernavn og passord, eller via Vipps.

2. Samtykke

Første gang du logger på Min side får du opp en dialogboks der du må huke av for samtykker:



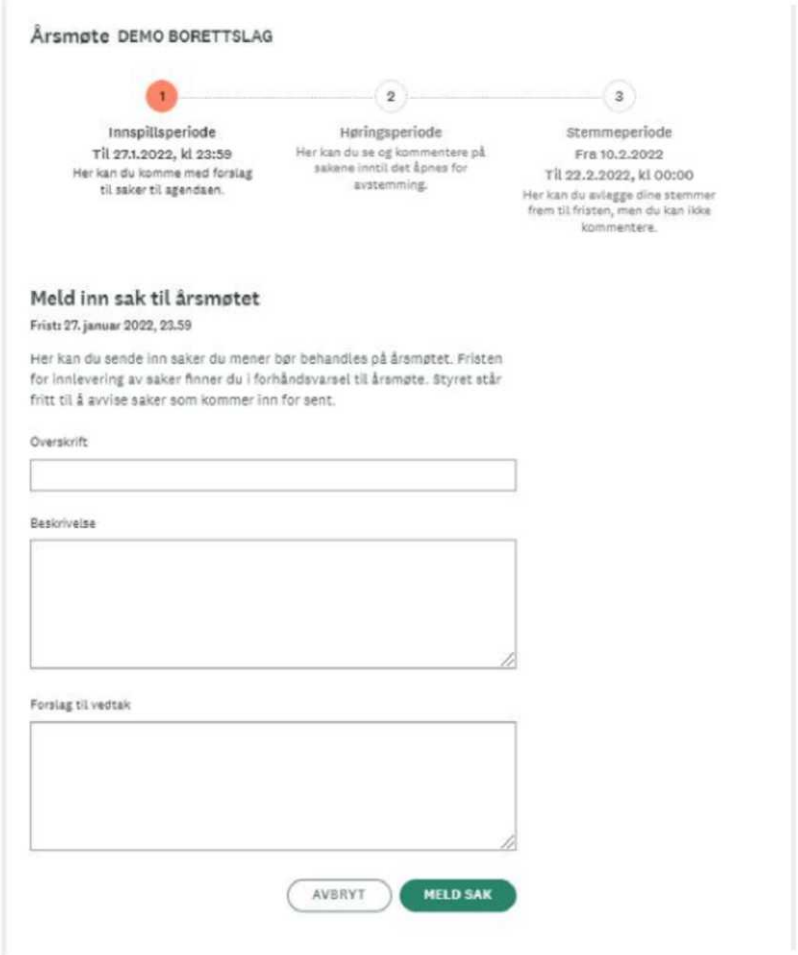
3. Digitalt årsmøte

Dersom ditt borettslag eller sameie skal avholde digitalt årsmøte, vil du motta beskjed om dette og du kan delta via Min side. Når det er mulig å enten melde inn saker, kommentere eller stemme på årsmøtet vil det digitale møtet være tilgjengelig på Min side.



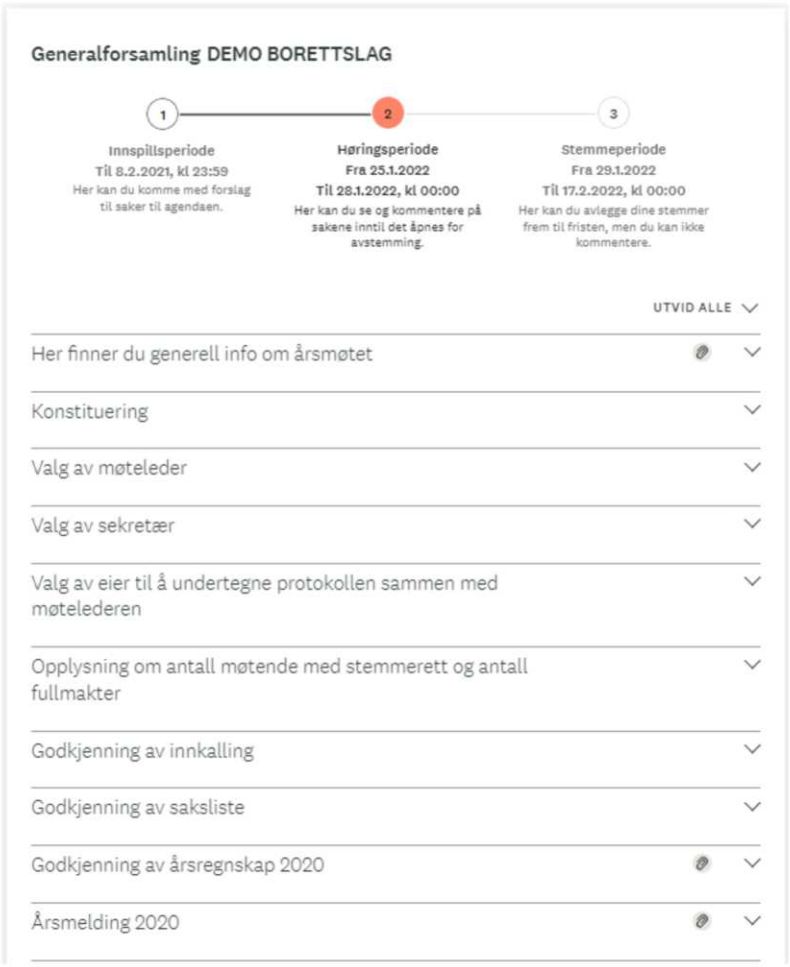
4. Mulighet for å melde inn saker til årsmøtet via Min side

Dersom styret har besluttet at du kan melde inn saker til årsmøtet via Min side kan du gjøre dette ved å klikke deg inn på det digitale årsmøtet. Du vil her få muligheten til å fremme de sakene du ønsker tatt opp på årsmøtet.



5. Mulighet til å stille spørsmål og kommentere på saker

Dersom styret har avtalt med Usbl at sakene skal være tilgjengelig på Min side før stemmegivingen starter, vil du får et varsel på epost som sier at årsmøtet blir digitalt, og sakene er nå tilgjengelig for spørsmål/kommentarer. Du kan nå åpne sakene med vedlegg og skrive kommentarer direkte ved hver sak på Min side.

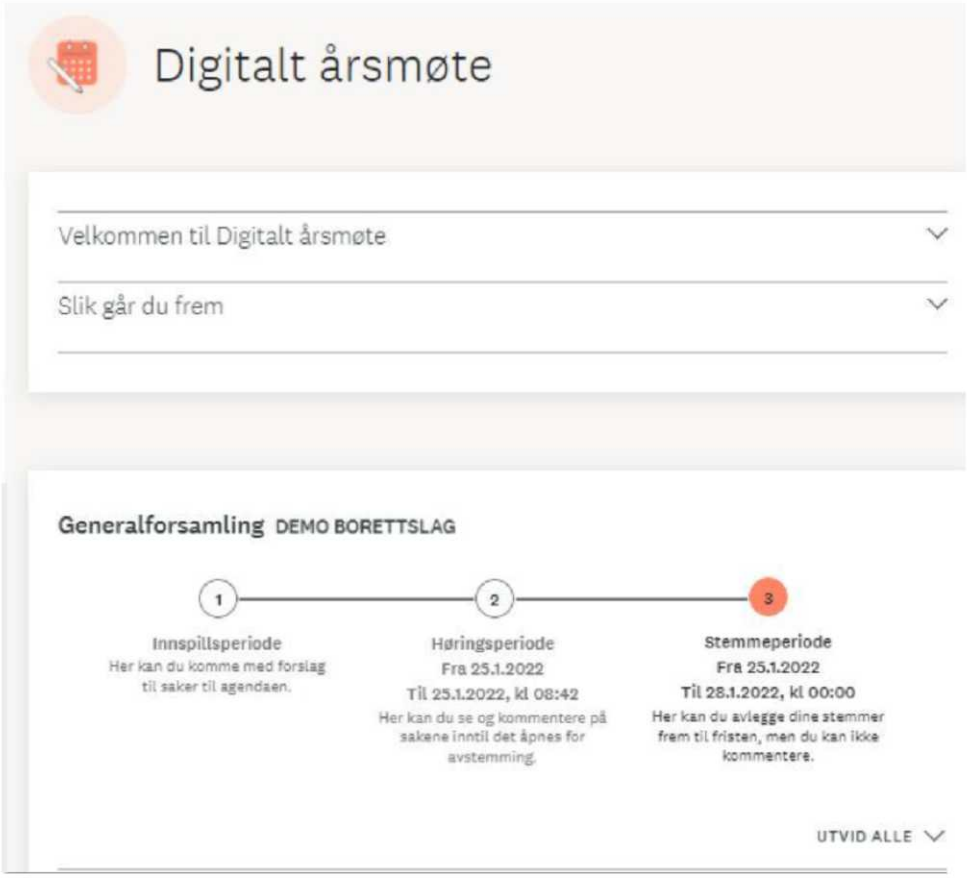


Dersom styret har valgt å be om kommentarer via epost eller på andre måter, må du forholde deg til styrets veiledning på hvordan de best ser for seg å håndtere dette.

6. Delta på generalforsamlingen/årsmøtet

Når starttidspunktet for det digitale møtet er passert ligger det mulighet for deg som eier til å delta i avstemningen på sakene inne på Min side.

Dette kommer opp som et eget felt øverst på Min side. Og du må trykke på «Gå til møtet» for å komme videre. Du blir da tatt videre til en side hvor du kan avgi stemmer.



7. Hvordan stemmer jeg?

Alle saker fremkommer med sak (tittel) og din stemme.

For å åpne og stemme/kommentere på hver enkelt sak, trykker du på saken (tittelen).

Du kan åpne og lese saken før du avgir din stemme.

Du kan stemme på de første sakene, og komme tilbake senere for å utføre avstemning på resten av sakene. Merk deg stemmefristen for sakene slik at du fullfører avstemningen før sakene lukkes. Fristen står oppgitt øverst i bildet over sakene. Du vil også få et varsel på epost 24 timer før sakene lukkes.

Er møtet påstartet av en medeier, altså en annen i husstanden har begynt å stemme, fremkommer dette i feltet over sakslisten. Du vil da ikke få tilgang til å stemme. Det er kun én stemme per bolig. Du får da heller ikke mulighet til å stemme på de resterende sakene. Den som har begynt må avgi resterende stemmer.



Vedleggene under sakene kan lastes ned som egne dokumenter.

8. Jeg har spørsmål til en sak

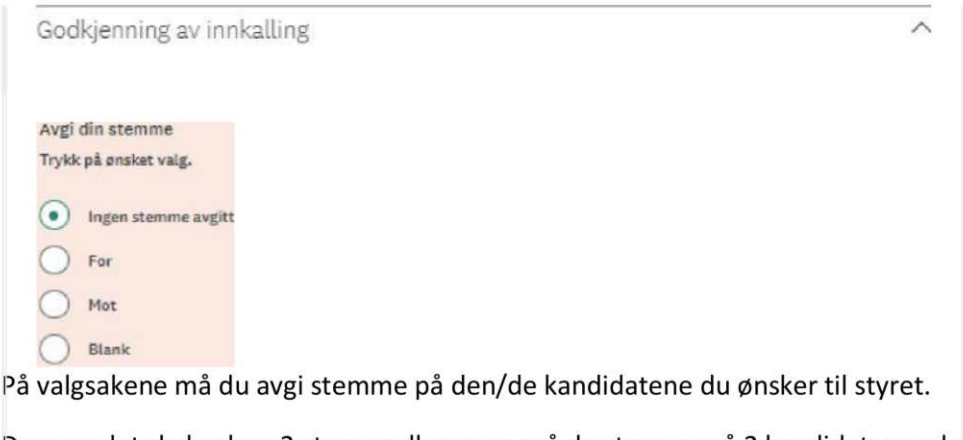
Dersom du har spørsmål til styret om detaljer i sakene som du ønsker å få svar på før du stemmer, kan du legge inn kommentarer i høringsperioden, før stemmeperioden. Styret vil kunne besvare disse på min side. Du kan også kontakte styret direkte på e-post for eventuelle avklaringer.

9. Ulike avstemninger

Enkelte saker skal bare tas til orientering og krever ingen reell avstemning. Du må allikevel trykke på «Tatt til orientering» for å kunne stemme på de neste sakene.

På saker der det ved en ordinær gjennomføring vanligvis avgjøres ved at forslaget godkjennes ved klapping e.l. vil det bare være mulig å stemme «for» eller «blankt».

På beslutningssaker, som godkjenning av årsregnskap, styrehonorar etc. er det mulig å stemme «for, «mot» eller «blankt».

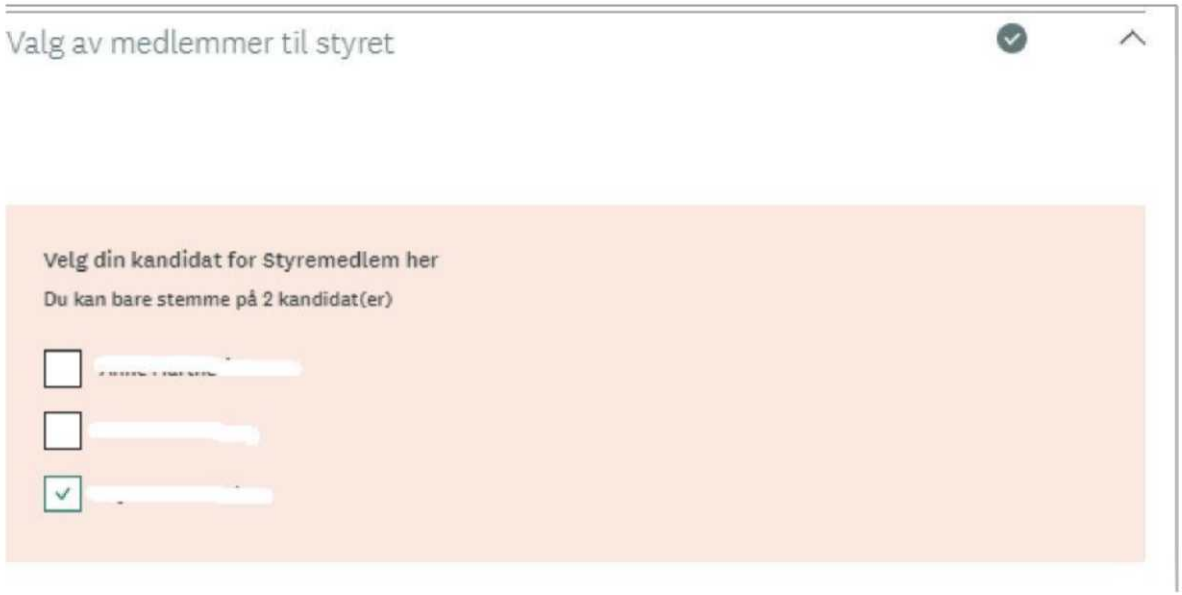


På valgsakene må du avgi stemme på den/de kandidatene du ønsker til styret.

Dersom det skal velges 2 styremedlemmer, må du stemme på 2 kandidater under dette punktet:

10. Fullføre møtet

Når du har angitt stemmer på alle sakene, har du fullført din deltakelse på det digitale årsmøtet. Når stemmeperioden er avsluttet, vil du motta en bekreftelse på at du har deltatt.



Dersom du ikke har fullført avstemningen, vil du allikevel får denne eposten når stemmefristen har utløpt.

Når stemmefristen er utløpt får Usbl en rapport som viser hvor mange stemmer som er avgitt på de ulike sakene. Vi kan ikke se hvem som har stemt hva, bare antall stemmer for, mot, blankt osv.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**349 823**	**466 071**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	254 413	-861 779
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-18 827	745 531
B. Endring arbeidskapital	**235 586**	**-116 248**
C. Arbeidskapital	**585 408**	**349 823**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	720 487	474 673
Kortsiktiggjeld	-135 079	-124 850
C Arbeidskapital	**585 408**	**349 823**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Ole Vigs gate 21

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 729 753	1 560 961	1 626 475	1 760 118
Sum leieinntekt		**1 729 753**	**1 560 961**	**1 626 475**	**1 760 118**
Sum inntekt		**1 729 753**	**1 560 961**	**1 626 475**	**1 760 118**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	10 046	10 046	10 046	10 046
Styrehonorar	2	71 250	71 250	71 250	71 250
Driftskostnad					
Energikostnad		402 943	421 060	433 000	404 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	99 041	119 930	95 000	102 000
Kommunale avgifter/renovasjon		206 714	291 989	335 000	354 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	7 154	10 663	11 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	86 253	7 097	2 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	179 744	1 119 720	115 300	179 000
Revisjonshonorar		8 923	5 769	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		86 693	83 439	87 000	91 000
Andre honorar	7	1 245	52 760	2 000	1 000
TV/bredbånd		78 097	79 865	78 000	80 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	192	1 000	0
Forsikringer		181 509	131 434	151 000	219 000
Andre kostnader	8	20 306	9 689	4 000	5 000
Sum kostnad		**1 439 919**	**2 414 901**	**1 402 596**	**1 538 296**
Driftsresultat		**289 834**	**-853 940**	**223 879**	**221 822**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 812	16 106	0	0
Rentekostnad		52 233	23 945	53 181	49 963
Netto finansposter		**35 421**	**7 839**	**53 181**	**49 963**
Årsresultat		**254 413**	**-861 779**	**170 698**	**171 859**
Overført sameiekapital		254 413	-861 779	0	0
SUM OVERFØRINGER		**254 413**	**-861 779**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Ole Vigs gate 21

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 414	0
Andre kortsiktige fordringer		5 202	3 772
Forskuddsbetalte kostnader		61 251	52 206
Innestående konsernkonto og bank		643 620	418 694
Sum omløpsmidler		**720 487**	**474 673**
SUM EIENDELER		**720 487**	**474 673**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-141 296	-395 709
Sum opptjent egenkapital		**-141 296**	**-395 709**
Sum egenkapital	**9**	**-141 296**	**-395 709**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	726 704	745 531
Sum langsiktig gjeld		**726 704**	**745 531**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 187	11 892
Leverandørgjeld		72 044	58 280
Påløpne renter		267	293
Annen kortsiktig gjeld		49 580	54 385
Sum kortsiktig gjeld		**135 079**	**124 850**
Sum gjeld		**861 782**	**870 381**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**720 487**	**474 673**

Sted:_____ Dato:_____

Trine Bryhn Damm Styreleder	Olof Markus Rehnström Styremedlem	Anna Lagaard Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøringoverføresskattetrekk til en felles skattetrekkskonto lsbl.
Sameiet består av 31 seksjoner.Eiendommen er oppført på g.nr 215 og b.nr 267 i 0301 Oslo Kommune. Eiertomt på 874 kvm.
Selskapet er forsikret i If skadeforsikring.Polisenummer SP586900.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 560 216	1 458 450
3619 Dugnadstillegg	18 600	12 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	79 608	73 315
3650 Innkrevde felleskostn. renter	52 044	12 872
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	19 285	4 324
Sum	**1 729 753**	**1 560 961**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	10 046	10 046
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	71 250	71 250
Sum	**81 296**	**81 296**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	44 869	41 785
6360 Annet renhold	0	8 338
6361 Fast renhold	21 803	35 345
6362 Skadedyrutryddelse	797	0
6364 Matteleie	25 350	15 906
6391 Snømåking/strøing/feiing	516	11 876
6392 Containerleie/tømming	398	4 360
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 308	2 320
Sum	**99 041**	**119 930**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	118
6420 Lisenser Bevar HMS, Sms tjenester, domene, Google	7 154	10 545
Sum	**7 154**	**10 663**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	1 857
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	573	221
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	80 940	3 566
6552 Driftsmateriell	731	1 453
6581 Programvare	4 009	0
Sum	**86 253**	**7 097**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	395 232
6602 Vedlikehold VVS	0	8 375
6603 Vedlikehold elektro	148 170	666 850
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	599	0
6619 Dugnadsutbetaling	18 600	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 375	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	39 262
Sum	**179 744**	**1 119 720**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 245	3 600
6730 Teknisk honorar	0	49 160
Sum	**1 245**	**52 760**

Føring på konto 6714 gjelder bistand ekstraordinært årsmøte.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	399	573
7770 Betalingskostnader	1 216	1 009
7771 Andre gebyrer	7 500	0
7773 Omkostninger innkreving	2 192	1 749
7790 Andre kostnader	9 000	6 357
Sum	**20 306**	**9 689**

Konto 7790 gjelder gebyr fra miljøeteten grunnet is på tak.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-395 709	254 413	-141 296
Sum opptjent egenkapital	**-395 709**	**254 413**	**-141 296**
Sum egenkapital	**-395 709**	**254 413**	**-141 296**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig vedi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig vedlikehold vann, avløp og tak
Lånenummer:	**16369051419**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	750 000
Lånesaldo 01.01:	745 531
Avdrag i perioden:	18 827
Lånesaldo 31.12:	**726 704**
Saldo 5 år frem i tid:	605 478

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369051419	1	33 661	33 661
	3	31 602	94 806
	1	30 226	30 226
	1	28 510	28 510
	8	26 449	211 592
	8	25 934	207 472
	1	18 763	18 763
	8	12 709	101 672

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ole Vigs gate 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ole Vigs gate 21

Styreleder	Trine Bryhn Damm (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Anna Lagaard (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Olof Markus Rehnström (sign.)	07.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ole Vigs Gate 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ole Vigs Gate 21 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: WFQOH-H4YJZ-XOOIL-FJ8D3-7IVOQ-VYUIE

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WFQOH-H4YJZ-XOOIL-FJ8D3-7IVOQ-VYUIE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WFQOH-H4YJZ-XOOIL-FJ8D3-7IVOQ-VYUIE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Ole Vigs gate 21

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trine Bryhn Damm
Styremedlem, Anna Lagaard
Styremedlem, Olof Markus Rehnström
Varamedlem, Anders Cappelen
Varamedlem, Oscar Wikborg

Styret i Sameiet Ole Vigs gate 21 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Ole Vigs gate 21 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Ole Vigs gate 21 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982235103

Sameiet Ole Vigs gate 21 består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Ole Vigs gate 21 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586900. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2025–2026

Sameiet Ole Vigs gate 21B – Oslo, 22. mai 2026

1. Styrets sammensetning

Styret ble valgt 10.06.2025 for ett år og har bestått av:

Styreleder: Trine Bryhn Damm
Styremedlem: Olof Markus Rehnström
Styremedlem: Anna Lagaard
Varamedlem: Anders Cappelen
Varamedlem: Oscar Wikborg

2. Styrets arbeid

Styret har hatt en svært høy arbeidsbelastning med omfattende og komplekse saker innen drift, vedlikehold, HMS, økonomi og myndighetskontakt.

Styret har avholdt åtte styremøter: 24. juni 2025/ 12. august/ 30. september / 22. oktober / 25. november / 5. februar 2026 / 8. april / 21. mai.

Det har også vært avholdt ett samarbeidsmøte «Kvartalsmøte» med de andre sameiene i kvartalet.

3. Viktige saker

3.1 Teknisk drift

Porttelefon/ringeklokke er oppgradert i oppgang B og ny trafo er installert (Siedle BNG 650-0). Oppgang A har allerede en nyere modell og trenger ikke utskiftning. Montering ble utført onsdag 4. mars av PTS Porttelefonsystemer, Thor Stenbråten (montert i skap ved sikringsskap i kjelleren). Ringeklokker og porttelefoner fungerer igjen som de skal.

Styret har gjort et grundig arbeid for å vurdere mulig endring i løsning i porttelefon-system fra dagens "manuelle" system til digitale løsninger (Defigo eller lignende). På grunn av at løsningene som i dag tilbys vil medføre langvarige, faste kostnader mot dagens gratis (og fungerende) system, har styret besluttet at saken ikke prioriteres i denne eller neste styreperiode. Dette for å heller fokusere på mer kritiske tiltak, samt holde kostnadene for sameiene nede.

Sikringsskap utbedret og i stor grad utskiftet. Arbeid utført av Elektriker Gruppen As. Hovedsikring på fellesanlegget er skiftet ut. Kabel mellom hovedtavle er utskiftet samt knivsikringer og koblingsstykker i samme skap. OnoCo monterte ny strømmåler 17. mars.

Ytterdører er reparert. Problemer med begge inngangsdører (både A og B). Servicesentralen Lås og Nøkkel byttet sylinder i B (byttes pga aldersslitasje) og reparerte i A (får ikke låst døren) den 20. mars.

3.2 Fasade

Det er observert løs mur og sprekker på enkelte områder på front fasade. Påkrevd fasadearbeid vurderes av frykt for at murpuss kan falle ned på fortauet og forårsake personskade. Det ble derfor 13. mars foretatt befaring av Lommedal Bygg (to representanter) og styret. I henhold til anbefaling fra de sakkyndige er det besluttet å utføre renovasjon på oversiden av balkongene. Balkongene må utbedres i år, men resten av fasaden ansees ikke nødvendig i år, og behovs-vurderes igjen neste år.

Forsikringssak knyttet til fasadeutfordring er avsluttet uten ytterligere oppfølging.

3.3 Takkontroll

Styret har initiert årlig takkontroll for å sikre sameiet mot store, uventede kostnader for fremtidige takreparasjoner. Årlig takkontroll er gjennomført i april 2026, med intet å bemerke. Se punkt 3.6 vedrørende videre oppfølgning.

3.4 Ventilasjon

Svak/manglende ventilasjon er fortsatt et fokus. Befaring og utredning av helhetlig ventilasjonsløsning ble utført i mars fra Din Ventilasjon AS, Geir Eriksen og styret. Tre punkter må utføres:

1. Det må kjerneborres i fasaden for å sikr luft inn
2. Alle seksjonseiere må ha lufting fra bad gjennom ventilasjonslist / åpning nederst i baderomsdør
3. Den eksisterende viften på taket på utbedres/etableres

Vi korresponderer med byantikvaren om kjerneborring i fasade mot gaten. Det gjenstående arbeid videreformidles for fullføring i neste styreperiode.

3.5 Renovasjon

Dialog med Renovasjonsetaten og vurdering av nye løsninger.

3.6 HMS

HMS-runde med tiltaksliste gjennomført 12. mars kl 10.00-16.00 av Markus og Trine. Gjennomgangen avdekket mange saker til videre oppfølging: bl.a. …

- utbedre og reparere vegg under glasstak i oppgang A, 6. etasje samt
- utbedre glasstaket (i både A og B)
- montering av ekstra LED lampe i gang til rømningsdør til brannbalkong (loft, A og B)
- eksisterende lampe (loft, A og B) må ha deksel eller byttes til ny LED lampe
- bytte lås til gamle søppelrom (A og B), for å sikre fiber og internettkobling
- behov for enhetlig design på postkasseskiltene (A og B) inkludert «ikke reklame»-skilt og «hvite tomme (un blanco) skilt til leieboere – leieboers navn påføres med dymo-print»

3.7 Juridiske saker

Oppfølging av manglende ferdigattester. Ved varsel om salg avdekket eiendomsmegler at det mangler ferdigattest for dører mot bakgård og brannbalkonger (totalt 5 dører i bygget). Modus Arkitekter ved Markus. Rehnström ble engasjeres av styret for å følge opp sak med manglende ferdigattester for branndører på balkonger og to dører ut mot bakgården.

3.8 Bomiljø

Dugnad

Dugnad ble gjennomført 25. april kl. 10.00.-14.00 med åtte eierseksjoner representert. Nytt av året åpnet det tilbud for de som ikke kan møte kan forplikte seg til å klippe gresset i bakgården gjennom sommeren. En gang hver.

Prosjekt Majorstuen Oase

I begynnelsen av styreperioden initierte styret til å ta opp "Prosjekt Majorstua Oase". Dette er et prosjekt som ble igangsatt av forrige års styre, og som ville medført at sameiene / borettslagene i kvartalet hadde åpnet opp bakgårdene, slik at sameiet ville fått en stor innvending park, med de stordriftsfordelene det ville medføre. Det kan nevnes at en slik løsning vil kunne medføre både avfalls- og sykkelparkeringsløsninger så vel som rekreasjonsløsninger både for yngre og eldre. Tre landskapsarkitektfirma sendte inn gode

forslag som eksempler på mulige løsninger. Prosjektet var tidkrevende, men med mange positive tilbakemeldinger. Dessverre måtte prosjektet legges på is ettersom det var ett sameie som ikke ønsket å delta på informasjonsmøtet styret hadde invitert til på Deichman Bjørvika. Styret ser ikke bort fra at dette prosjektet kan tas opp igjen på et senere tidspunkt.

Kvartals-samarbeid

Det er initiert et samarbeid mellom de åtte sameiene i kvartalet og felles møte er avholdt – «Kvartalsmøtet». Møtet ble avholdt på China Town Restaurant i Majorstuekrysset, og i hovedsak ble det foretatt informasjon- og erfaringsutveksling på styre, drift og vedlikehold. Vedtak fra tidligere årsmøte om et samarbeid med Jacob Aalls gate 21 om sykkelparkering er fortsatt aktivt og videreføres for gjennomføring i neste styreperiode.

3.9 Vurdering av heisprosjekt

Heisprosjektet ble tidligere behandlet og avvist på årsmøte (2023/2024). Styret mottok en mulighetsstudie utarbeidet av Heisrådgiveren As, Eirik Kristiansen i desember 2025 (befaring gjennomført 14.08.2024), som ga et oppdatert grunnlag for å vurdere prosjektet på nytt.

Kort oppsummert

Heisprosjektet medfører en netto investeringskostnad på kr 7.580.000. Ved flat fordeling utgjør det kr 244.00 per seksjon. Ved lånefinansiering over 30 år / 5 % rente utgjør det økte husleiekostnader fra 400-500 kr per måned (for de nederste etasjene) til 1.600-2.200 for de øverste etasjene. Fordelen vil være både funksjonell- og økonomisk verdiøkning.

Styrets vedtak

Sameiet har i løpet av 2024 og 2025 gjennomført omfattende rehabiliteringsarbeider, med tilhørende betydelige kostnader for seksjonseierne. Dette har medført økte felleskostnader og en samlet økonomisk belastning som fortsatt påvirker sameiets likviditet og beboernes betalingsevne. Etablering av heis vil innebære en ytterligere investering på et høyt nivå, med tilhørende økning i felleskostnader over lang tid. Selv om prosjektet på sikt kan gi både økt bokvalitet og verdiøkning, vurderes det som økonomisk krevende å gjennomføre dette i nær fremtid. Saken fremmes derfor ikke på årsmøtet i år.

3.10 Innvending vedlikehold

Styret har igangsatt undersøkelser for å fikse innvending fasade, herunder murpuss og maling av oppganger. Dette prosjektet videreføres i neste styreperiode, og anses å ville løfte helhetsinntrykket i bygget betraktelig.

4. Forsikring

Flere tunge forsikringssaker er avsluttet.

5. Økonomi

Årsresultat: kr 254 413.

Arbeidskapital styrket til kr 585 408.

6. Avslutning

Styret har hatt en krevende periode, men lagt et godt grunnlag for videre arbeid.

Husordensregler for Sameiet Ole Vigs gate 21, 0366 Oslo

Epost: styret@ovg21.no
Nettside: www.ovg21.no

Vedtatt av sameiermøtet 25.09.2024.

§ 1 Innledning

Sameiet Ole Vigs gate 21 utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvar for. Et godt fellesskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge unødvendige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet samt et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene, og hver enkelt seksjonseier og beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen, herunder leietakere.

§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.
Røyking eller forårsakelse av røyklukt er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.
Det skal være nattero:

mellom kl. 23:00 og 07:00 i hverdager, og
mellom kl. 23:00 og 09.00 i helgen.

Hamring, boring og støyende aktiviteter er ikke tillatt på søndager og helligdager, men kan ellers utføres

mellom kl 08:00 og 21:00 i hverdager, og
mellom kl 11:00 og 18:00 på lørdager.

Styret og nærmeste naboer skal varsles skriftlig i god tid hvis man planlegger aktiviteter som går utover disse tidene. Nabovarsel fritar ingen fra å overholde husordensreglene. Ved henvendelse fra styret eller nabo skal man straks rette seg etter reglementet.

Unormalt støyende atferd, herunder skriking, høy musikk, overdreven bass og støy fra dyr som er til sjenanse for naboer, skal unngås.

§ 3 Naboklager

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørt nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen 7 (syv) dager, med kopi til klager.

§ 4 Skader og uhell

Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade som en selv, beboere, besøkende, håndverkere og leietakere påfører felles eiendom. Det er seksjonseierens ansvar å rapportere enhver skade, feil, lekkasje, skadedyr m.v. skriftlig til styret, både i eierseksjon og på felles eiendom, uten ugrunnet opphold. Sameiet vil kunne søke regress hos den/de som har forårsaket skaden eller den respektive seksjonseier.

§ 5 Avfall

Avfall skal sorteres i tråd med de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av Oslo kommune. Avfall som sameiet har beholdere for å samle opp skal komprimeres, og kan kun leveres til felles beholdere i lukkede poser med unntak av papp som skal flatpakkes. Det er ikke tillatt å kaste annet avfall enn ordinært husholdningsavfall. Alt annet avfall, herunder avfall fra oppussing, inn- og utflytting, spesialavfall m.v. må fraktes bort for egen regning.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å ha besøk av eller holde dyr som etter lov, forskrift eller lokale regler i Oslo, ikke er tillatt. Beboere med dyr plikter å fjerne dyrets avføring fra felles eiendom og om nødvendig rengjøre området.

§ 7 Utleie

Leieforhold skal meddeles skriftlig til styret ved registrering i Bonabo. Eier er ansvarlig for at leietaker og øvrige (myndige) beboere i eierseksjonen er registrert i Bonabo med oppdatert kontaktinformasjon, og at disse er kjent med husordensregler og er kontraktuelt forpliktet til å overholde disse.

§ 8 Fellesarealer og sikkerhet

Hensetting av avfall og personlige eiendeler på felles eiendom er forbudt. Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Sykler, barnevogner og tilsvarende kan plasseres slik styret har anvist, men må uansett ikke være til hinder for drift, vedlikehold, inspeksjon, alminnelig bruk og ferdsel. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og personlige eiendeler, og skal ikke benyttes som lagerplass. Styret forbeholder seg retten til å bestille bortkjøring uten varsel for seksjonseiers regning og risiko.

Gjenstander må ikke henges på balkongrekkverket slik at disse representerer fare for andre. Risting av sengetøy, tepper eller annet ut av vindu eller på balkong bør kun finne sted når det ikke er til sjenanse for andre.

Felles dører og porter skal til enhver tid være låst. Lys skal skrus av når man forlater fellesarealet.

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller andre gjenstander på innvendige eller utvendige fellesarealer uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 9 Ansvar og varsling

Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at husordensreglene overholdes. Alle beboere er ansvarlig for å påpeke brudd på reglene til den det gjelder, og dersom dette ikke fører frem skal styret varsles. Alle henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

Styrets medlemmer har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

I tillegg til disse reglene gjelder de skriftlige meddelelser som til enhver tid gis av sameiets styre, eller av forretningsfører på vegne av styret, som rimelig må kunne anses som en del av husordensreglene eller er midlertidig nødvendig for å ivareta sameiets felles interesser under de aktuelle omstendigheter.

§ 10 Nøkler, postkasse og ringeklokke

Nøkler bestilles av seksjonseier ved skriftlig henvendelse til styret. Kostnader knyttet til bestillingen dekkes av seksjonseier.

Seksjonseier er ansvarlig for å bestille oppdatering av navn på postkasse og ringeklokke ved skriftlig henvendelse til styret.

§ 11 Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsutstyr til felles ventilasjonssystem uten skriftlig godkjenning fra styret. Enhver tilkobling skal utføres av fagperson som er kjent med funksjonskrav for sameiets spesifikke ventilasjonssystem.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 03.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigs gate 21 onsdag 03.06.2026 kl. 08:00 - Digitalt møte via Bonabo.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 8

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Trine Bryhn Damm

Vedtak:
Valgt ble:Trine Bryhn Damm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret i sameiet har i styreperioden 2025/2026 nedlagt et betydelig arbeid med diverse oppfølging av saker på vegne av sameierne, blant annet ferdigstillelse av 20 år gamle byggesaker og omfattende arbeid med vedlikehold/HMS. Nedlagt innsats gjenspeiles ikke i beløpet som har vært avsatt til samlet styrehonorar de siste årene. Styret foreslår derfor å øke honoraret fra kr. 71 250 til kr. 90 000 for styreperioden 2025/2026. Økningen skal gjenspeile både indeksregulering og økt arbeidsmengde. Honoraret kostnadsføres i 2026.

Dersom arbeidsmengden består eller eventuelt øker for styreperioden 2026/2027 varsler sittende styre om at det også for kommende styreperiode vil foreslås en økning i styrehonorar under årsmøtet i 2027.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 90 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Maling av oppganger/fellesområder (styrets sak)

Styret har gjennomgått tilstanden på sameiets oppganger og øvrige fellesområder. Det er registrert slitasje på både murpuss og malte flater flere steder, og styret vurderer at det nå er behov for vedlikeholdsarbeider for å opprettholde standarden på eiendommen og forebygge ytterligere slitasje.

Arbeidet vil omfatte nødvendig reparasjon av murpuss samt maling av aktuelle oppganger og fellesarealer. Styret vil innhente tilbud og planlegge gjennomføringen dersom forslaget vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer for.

5.2 Endring i husreglene: Krav til ventilasjonslist/-luke ved utbytte av vinduer og til baderomsdør.

Sameiet arbeider med tiltak for å forbedre ventilasjonen i bygget. I den forbindelse har fagkyndige påpekt at det er nødvendig med bedre tilførsel av frisk luft inn i leilighetene for at ventilasjonssystemet skal fungere tilfredsstillende.

For å sikre dette foreslår styret at det innføres krav om ventilasjonslist eller ventilasjonsluke ved utskifting av vinduer, samt krav til luftespalte/ventilasjon i baderomsdører ved utskifting eller oppussing.

Styret foreslår at dette tas inn som et tillegg til sameiets husordensregler. Gjeldende husordensregler er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt, med 7 stemmer for, 1 blank.

5.3 Økning av felleskostnadene
Styret foreslår å øke sameiets felleskostnader med 2 % fra august 2026.

Bakgrunnen for forslaget er økte kostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og øvrige tjenester til sameiet. Styret vurderer det som nødvendig å justere inntektene for å sikre en forsvarlig økonomi og tilstrekkelige midler til løpende drift og fremtidig vedlikehold.

Økningen vil bli fordelt mellom seksjonene i henhold til sameiets fordelingsnøkkel.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt, med 7 stemmer for, 1 blank.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder
Styreleder Trine Bryhn Damm er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Trine Bryhn Damm for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret
Styremedlemmer Olof Markus Rehnström og Anna Lagaard er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Olof Markus Rehnström for 1 år.

Valgt ble: Anna Lagaard for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret
Espen Haarberg og Elizabeth Ngo stiller til valg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Espen Haarberg for 1 år.

Valgt ble: Elizabeth Ngo for 1 år.

Protokoll for Sameiet Ole Vigs gate 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ane Bergseth (sign.)	08.06.2026
Protokollvitne	Trine Bryhn Damm (sign.)	08.06.2026

Vedtekter for
Sameiet Ole Vigs gate 21
Org. nr.: 982 235 103

Vedtatt av Sameiermøtet 25.09.2024.

§ 1 Navn

Sameiets navn er: Sameiet Ole Vigs gate 21 (heretter 'Sameiet').

§ 2 Eiendom

Sameiet omfatter eiendommen med gnr 215, bnr 267 i Oslo kommune med bygninger, installasjoner og anlegg (heretter 'Eiendommen').

§ 3 Formål

Sameiet har til formål å administrere Eiendommen og ivareta sameiernes felles interesser.

§ 4 Seksjoner

Sameiet består av 31 boligseksjoner, hver med sin bruksenhet (heretter 'Bolig') og ideell andel av Eiendommen. Bolig(er) består av klart avgrensede og sammenhengende deler av Eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen. De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter og som av styret ikke er avsatt til bruk for lagring for den enkelte Bolig (heretter 'Bod'), er felles eiendom (heretter 'Fellesareal').

§ 5 Sameiebrøk

Sameiebrøken er basert på hver enkelt Bolig sin prosentmessige andel av det totale bruksarealet (BRA) for samtlige boligseksjoner i Sameiet, eksklusive evt. balkonger. Sameiebrøken endres i tråd med eventuelle endringer i det totale bruksarealet og/eller endring i antall boligseksjoner og bruksareal for disse. Øvrige endringer i sameiebrøk kan kun skje ved enstemmig vedtak med tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Nåværende sameiebrøk er som følger:

Seksjonsnummer:	**Sameiebrøk:**
1	3,9044 %
2, 3, 4	4,3495 %
5, 10, 11, 16, 17, 22, 23, 28	3,5694 %
6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27	1,7492 %

7, 8, 13, 14, 19, 20, 25, 26	3,6403 %
29	4,6329 %
30	4,1602 %
31	2,5824%

§ 6 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler for Eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene følges av vedkommende, deres husstand, besøkende, håndverkere og eventuelle leietakere.

§ 7 Rett til bruk

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor:

- enerett til bruk av egen Bolig
- enerett til bruk av tildelt Bod
- rett til bruk av Fellesareal

Bruk av Bolig må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Den enkelte sameier har rett til å benytte Fellesareal til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av Fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 8 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, med de begrensninger som er fastsatt i disse vedtekter. Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonens andel av fellesutgifter og seksjonens øvrige økonomiske forpliktelser som følger av sameieforholdet blir betalt, og hefter for husstandsmedlemmer, leietakere og andre brukere av seksjonen. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

- Leieforhold skal meddeles skriftlig til styret ved registrering i Bonabo med minst 14 (fjorten) dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen.
- Gyldig salg forutsetter at kjøper tiltrer sameiets vedtekter, og at kjøper har akseptert de forpliktelser som følger av disse.
- Ved overdragelse av en seksjon hefter ny eier for tidligere eiers forpliktelser, men heftelsen er begrenset til et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.
- Seksjonseiere eller leietakere som flytter ut eller inn av seksjonen kan belastes med et flyttegebyr tilsvarende Sameiets faktiske kostnader med fjerning av etterlatte objekter/avfall og utbedring av evt. skader på Fellesareal fra flyttingen, oppad

begrenset til et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

- Kjøper av en seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

§ 9 Ansvar

Den enkelte seksjonseier er økonomisk ansvarlig for Sameiets forpliktelser som følger av den enkelte seksjonseiers sameiebrøk. En kreditor må først gjøre sitt krav gjeldende mot Sameiet. Dersom kreditor etter 14 - fjorten - dager ikke oppnår dekning for sitt lovlige og ubestridte krav fra Sameiet og sameiets fellesmidler, og det er åpenbart at slikt krav ikke kan dekkes av Sameiet og dets fellesmidler, skal den enkelte sameier dekke kravet direkte i tråd med dennes respektive sameiebrøk.

§ 10 Forkjøpsrett

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

§ 11 Ervervsbegrensning

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Begrensningen gjelder for reell eier og kan ikke omgås ved erverv via selskap.

§ 12 Vedlikeholdsplikt og endringer

Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte seksjonseier og omfatter alt arbeid som må foretas i Boligen herunder eventuell utskiftning av vinduer, vinduskarmer, vasker, toalett, badekar, vedlikehold av innsiden av egen balkong, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, evt. varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, evt. varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk og innvendige dører med karmer. Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk / nedløp fra balkonger. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten ugrunnet opphold å melde fra skriftlig til styret.

Det er ikke tillatt å endre fasade i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte uten skriftlig tillatelse fra styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Utstyr tilkoblet felles varmeanlegg skal ha termostat med temperaturvelger (effektregulatorer er ikke tillatt).

Hver bruksenhet har rett til å etablere en hovedsikring som tilsvarer 1/31 av den aktuelle kapasiteten i sameiet. Dersom en seksjonseier ønsker å øke sin elektriske kapasitet utover sin likeverdige andel kreves skriftlig samtykke fra styret. Slike utvidelser forutsetter at alle kostnader knyttet til oppgradering, inkludert nødvendig oppgradering av Sameiets elektriske infrastruktur, tilførsel, sikringsskap m.v., dekkes av den eller de seksjonseiere som ber om oppgradering. Sameiets øvrige seksjonseiere skal ikke ha kostnader eller miste adgang til sin likeverdige andel av total kapasitet, som et resultat av individuelle oppgraderinger.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare Eiendommens verdi eller avverge ulemper eller skade, kan Sameiet ved Sameiets styre besørge utbedring og vedlikehold for seksjonseiers regning. Vedkommende seksjonseier skal i tilfelle ha rekommandert varsel med 14 - fjorten - dagers frist før arbeidene utføres.

§ 13 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde Eiendommen og Fellesareal i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten for Fellesareal hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal vedlikeholdes av sameiet. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets kostnader fra vedlikehold dekkes over felleskostnadene.

§ 14 Tilgang

Den Sameiet gir fullmakt, skal ha adgang til enhver bruksenhet for tilsyn, inspeksjon, vedlikehold, reparasjon, installasjon eller ethvert annet nødvendig arbeid for å ivareta Sameiets interesser og påse etterlevelser av de krav og vilkår som fremgår av vedtektene (heretter 'Tilgangsrett').

Styret ved styrets leder innehar Tilgangsrett og kan skriftlig utstede slik fullmakt til aktuelle profesjonelle aktører etter behov. Ved utøvelse av Tilgangsrett skal det tas rimelig hensyn til seksjonseier og beboere.

§ 15 Mislighold

Dersom en seksjonseier etter skriftlig varsel fra styret fortsatt vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge seksjonseier å selge eierseksjonen. Kravet om skriftlig varsel gjelder ikke i det tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 (seks) måneder fra pålegget er forkynt.

§ 16 Felleskostnader

Utgiftene i Sameiet som ikke knytter seg til den enkelte Bolig, fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken (heretter 'felleskostnader'), med mindre annet er spesifikt fastsatt i disse vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- Kostnader forbundet med tilkobling og minimum løpende basisabonnement for Internett og TV fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr. seksjon.
- Eget forbruk av tilleggstjenester for Internett og TV bestilles og betales av den enkelte seksjonseier.

Dersom sameiet installerer individuelle energimålere, skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter forbruk.

Felleskostnader, slik fastsatt av styret, dekkes ved at den enkelte seksjonseier betaler sin forholdsmessige andel slik gitt av sameiebrøken ved månedlig a konto-betaling.

Felleskostnader skal dekke Sameiets kostnader, inkludert budsjettert og naturlig forventede kostnader som påløper ved påkrevet og fornuftig drift av Eiendommen, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak, herunder aktiviteter besluttet av henholdsvis styret eller av Sameiet på sameiermøtet.

§ 17 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere samlet krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tyve - dagers varsel.

Innkalling til Sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, angi de saker som skal behandles.

Det ordinære sameiermøtet skal alltid behandle:

- revidert årsregnskap for godkjenning av sameiermøtet
- godtgjørelse av revisor
- styrets årsberetning (saker/prosjekter og deres status)
- forslag til budsjett for neste styreperiode
- godtgjørelse av styret for foregående styreperiode
- valg av medlemmer og vara til styret

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 - en - stemme per eierseksjon.

Sameieren har rett til å møte på sameiermøtet med en representant per eierseksjon. Sameieren har rett til å la seg representere av fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende Sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Sameiermøtet gir slik tillatelse. Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående sitt ansvar. I valg for nominerte roller og verv i Sameiet kan sameieren stemme fritt, herunder på seg selv eller nærstående.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre Sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det er møtelederens ansvar å påse at det føres protokoll fra Sameiermøtet, herunder de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst 1 - en - av de tilstedeværende, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av Sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i Sameiermøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f. samtykke til reseksjonering som nevnt i Lov om eierseksjoner,
g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av siste års samlede fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 19 Styret

Styret velges av Sameiermøtet blant seksjonseierne. Styreleder velges særskilt.

Styret skal bestå av tre medlemmer, og styret skal ha varamedlemmer. Styreperioden er ordinært ett år fra valg og konstituering etter sameiermøtet i juni og frem til neste årsmøte påfølgende kalenderår. Tjenestetiden for styremedlemmer er ordinært ett år med mindre annet er bestemt av Sameiermøtet. Gjenvalg er tillatt.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse for varamedlemmer.

§ 20 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret, seksjonseiere og forretningsfører, herunder innkallinger og formelle varsler, kan foregå elektronisk på e-post og/eller via de elektroniske verktøy som styret har besluttet å benytte i Sameiet og som er tilgjengelig for seksjonseiere.

Det er seksjonseiernes ansvar å påse at styret til enhver tid har oppdatert informasjon for seksjonseiere, beboere og leietakere.

§ 21 Styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter kan gjennomføres elektronisk og ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har frafall, og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll fra sine møter og spesifikt for de beslutninger som fattes. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte og skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne, så langt det er praktisk mulig og personvern kan ivaretas.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 22 Styrearbeid og representasjon

Styret forvalter Sameiet, dets Eiendom og arbeider for å ivareta sameiernes felles interesser. Arbeidet skal utføres i samsvar med lov, vedtektene og vedtak fra sameiermøtet.

Det inngår i styrets arbeid å engasjere og si opp forretningsfører, andre funksjonærer, leverandører og tjenesteytere for Sameiet samt gi disse nødvendige instrukser, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med deres arbeid og sikre at de oppfyller sine plikter.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og Eiendommen. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt over.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 23 Habilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for profesjonell regnskaps- og forretningsførsel for Sameiet. De som står for regnskap eller forretningsførsel kan ikke være medlem av styret. Regnskapet skal revideres av registrert revisor. Valgt revisor kan ikke være seksjonseier.

Husordensregler for Sameiet Ole Vigs gate 21, 0366 Oslo

Epost: styret@ovg21.no
Nettside: www.ovg21.no

Vedtatt av sameiermøtet 25.09.2024.

§ 1 Innledning

Sameiet Ole Vigs gate 21 utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvar for. Et godt fellesskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge unødvendige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet samt et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene, og hver enkelt seksjonseier og beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen, herunder leietakere.

§ 2 Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.
Røyking eller forårsakelse av røyklukt er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.
Det skal være nattero:

mellom kl. 23:00 og 07:00 i hverdager, og
mellom kl. 23:00 og 09.00 i helgen.

Hamring, boring og støyende aktiviteter er ikke tillatt på søndager og helligdager, men kan ellers utføres

mellom kl 08:00 og 21:00 i hverdager, og
mellom kl 11:00 og 18:00 på lørdager.

Styret og nærmeste naboer skal varsles skriftlig i god tid hvis man planlegger aktiviteter som går utover disse tidene. Nabovarsel fritar ingen fra å overholde husordensreglene. Ved henvendelse fra styret eller nabo skal man straks rette seg etter reglementet.

Unormalt støyende atferd, herunder skriking, høy musikk, overdreven bass og støy fra dyr som er til sjenanse for naboer, skal unngås.

§ 3 Naboklager

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørt nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen 7 (syv) dager, med kopi til klager.

§ 4 Skader og uhell

Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade som en selv, beboere, besøkende, håndverkere og leietakere påfører felles eiendom. Det er seksjonseierens ansvar å rapportere enhver skade, feil, lekkasje, skadedyr m.v. skriftlig til styret, både i eierseksjon og på felles eiendom, uten ugrunnet opphold. Sameiet vil kunne søke regress hos den/de som har forårsaket skaden eller den respektive seksjonseier.

§ 5 Avfall

Avfall skal sorteres i tråd med de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av Oslo kommune. Avfall som sameiet har beholdere for å samle opp skal komprimeres, og kan kun leveres til felles beholdere i lukkede poser med unntak av papp som skal flatpakkes. Det er ikke tillatt å kaste annet avfall enn ordinært husholdningsavfall. Alt annet avfall, herunder avfall fra oppussing, inn- og utflytting, spesialavfall m.v. må fraktes bort for egen regning.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å ha besøk av eller holde dyr som etter lov, forskrift eller lokale regler i Oslo, ikke er tillatt. Beboere med dyr plikter å fjerne dyrets avføring fra felles eiendom og om nødvendig rengjøre området.

§ 7 Utleie

Leieforhold skal meddeles skriftlig til styret ved registrering i Bonabo. Eier er ansvarlig for at leietaker og øvrige (myndige) beboere i eierseksjonen er registrert i Bonabo med oppdatert kontaktinformasjon, og at disse er kjent med husordensregler og er kontraktuelt forpliktet til å overholde disse.

§ 8 Fellesarealer og sikkerhet

Hensetting av avfall og personlige eiendeler på felles eiendom er forbudt. Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Sykler, barnevogner og tilsvarende kan plasseres slik styret har anvist, men må uansett ikke være til hinder for drift, vedlikehold, inspeksjon, alminnelig bruk og ferdsel. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og personlige eiendeler, og skal ikke benyttes som lagerplass. Styret forbeholder seg retten til å bestille bortkjøring uten varsel for seksjonseiers regning og risiko.

Gjenstander må ikke henges på balkongrekkverket slik at disse representerer fare for andre. Risting av sengetøy, tepper eller annet ut av vindu eller på balkong bør kun finne sted når det ikke er til sjenanse for andre.

Felles dører og porter skal til enhver tid være låst. Lys skal skrus av når man forlater fellesarealet.

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller andre gjenstander på innvendige eller utvendige fellesarealer uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 9 Ansvar og varsling

Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at husordensreglene overholdes. Alle beboere er ansvarlig for å påpeke brudd på reglene til den det gjelder, og dersom dette ikke fører frem skal styret varsles. Alle henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

Styrets medlemmer har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

I tillegg til disse reglene gjelder de skriftlige meddelelser som til enhver tid gis av sameiets styre, eller av forretningsfører på vegne av styret, som rimelig må kunne anses som en del av husordensreglene eller er midlertidig nødvendig for å ivareta sameiets felles interesser under de aktuelle omstendigheter.

§ 10 Nøkler, postkasse og ringeklokke

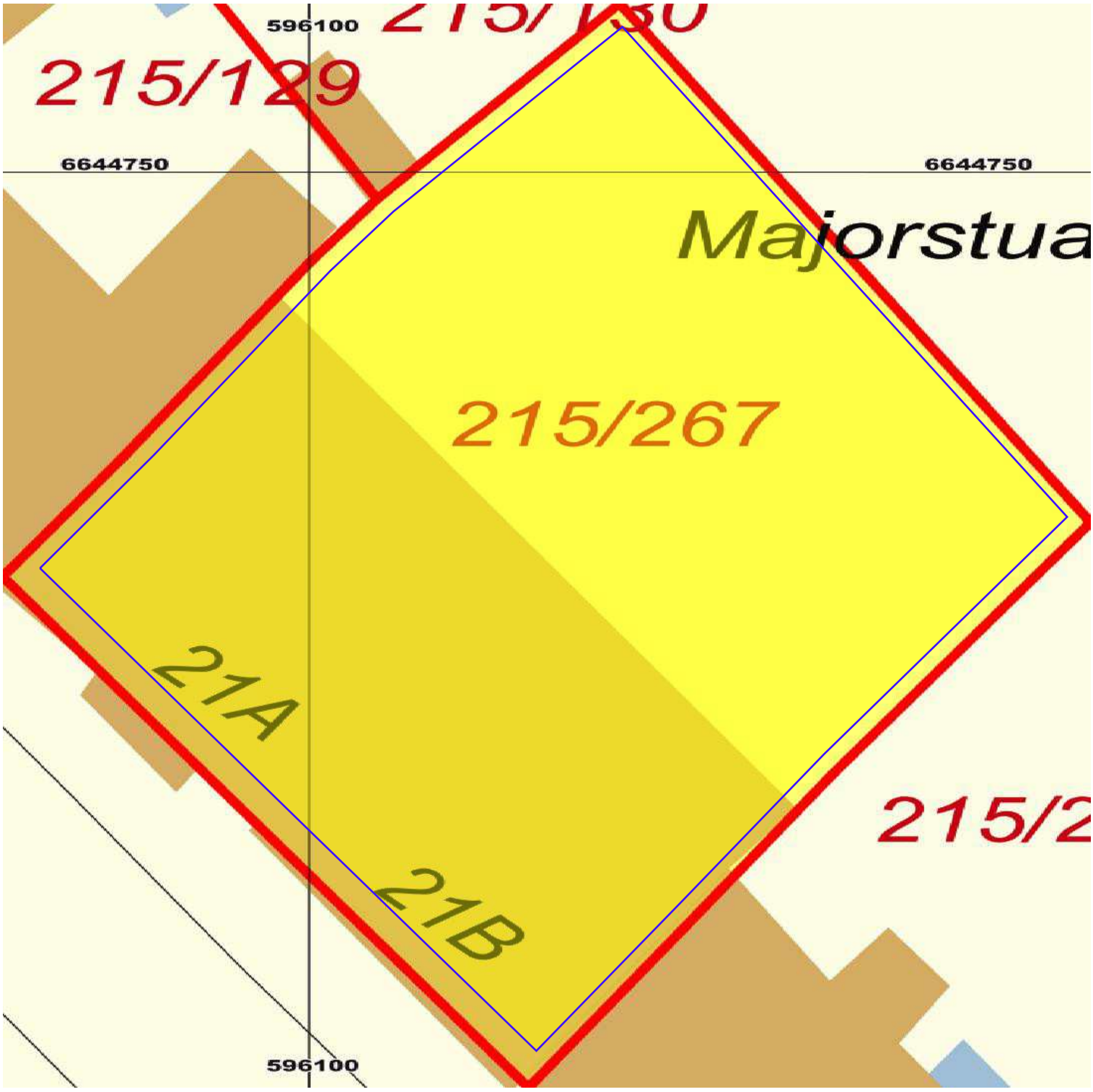
Nøkler bestilles av seksjonseier ved skriftlig henvendelse til styret. Kostnader knyttet til bestillingen dekkes av seksjonseier.

Seksjonseier er ansvarlig for å bestille oppdatering av navn på postkasse og ringeklokke ved skriftlig henvendelse til styret.

§ 11 Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsutstyr til felles ventilasjonssystem uten skriftlig godkjenning fra styret. Enhver tilkobling skal utføres av fagperson som er kjent med funksjonskrav for sameiets spesifikke ventilasjonssystem.





Plan- og bygningsetaten

Ole Vigsg. 21

Jnr. 560/1934

Våningshus.

Anmeldelse
2 Tegninger
3 Fotografier
Grunnbanings Tegn
Bestrivelse

BYGNINGSCHEFEN
B.J. Nr. 560
1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 21 Ole Vigsgate

Innlevert 9 april 1934 Attestert

Duplikat sendt brandchefen

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

Oslo den 9de april 1934

A. Skilland

Opm.chefen jr. nr.
Mott. 11 APR. 1934

Reg.chefen jr. nr. Ole Vigsg 21
mott. 13 APR. 1934

Oversendes hr. reguleringschefen.
Intet å bemerke.
Oslo opmålingsvesen 12 april 1934.

J. C. H. Ekeberg
Ekeberg

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JN. 001681 16. APR. 1934
RØRLEGGERAVD.

M/B

Ole Vigs gt. 21
Opm.chefens eksp. av 12/4 34.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Ole Vigs gate er regulert 15,7 m. bred.

For gaten foreligger ikke noget regulert profil, men da denne er oparbeidet må gården innrettes efter den bestående kantstenshøide.
Fortågstigningen er 12 cm.
Oslo reguleringsvesen den 13/4 1934.

J.nr.1681/1934. Matr.nr.21 Ole Vigs gate,

Oversendes herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulv på kote +50,50 approberes.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Med hensyn til ledningers störrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser, når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Oslo vann-og kloakkvesen, den 17. april 1934.

Byggesak nr. 569/34
18 APR. 1934

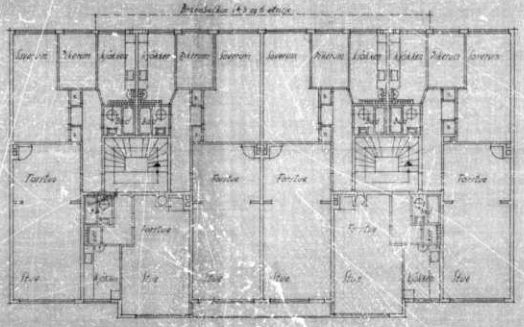
Oversendes Oslo Sundråd.
Oslo 18/4.34

OLE VIGSGATE NR. 21

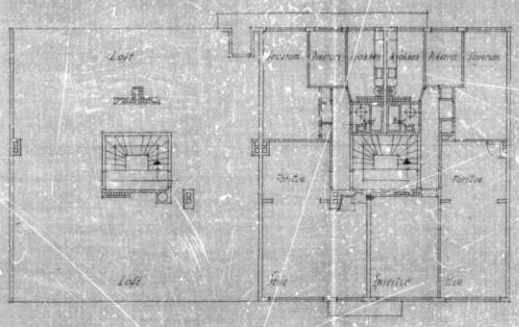
B 69

Byggesak nr. 23 DES 1930

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

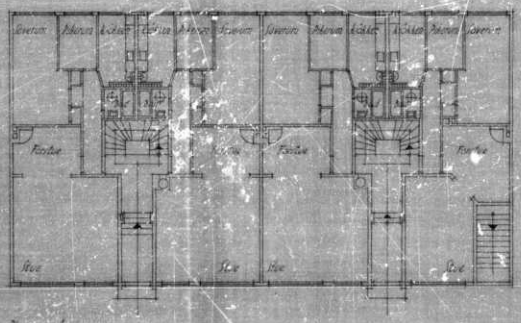


Plan av 2.3.4 og 5 etasje



Loft

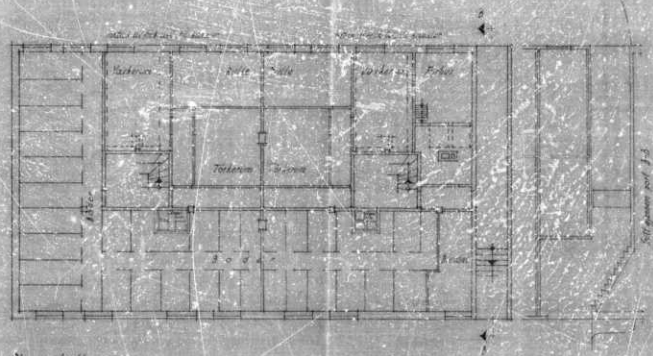
Plan av 6 etasje



Plan av 1 etasje

Mål 1:100

Mad m/f

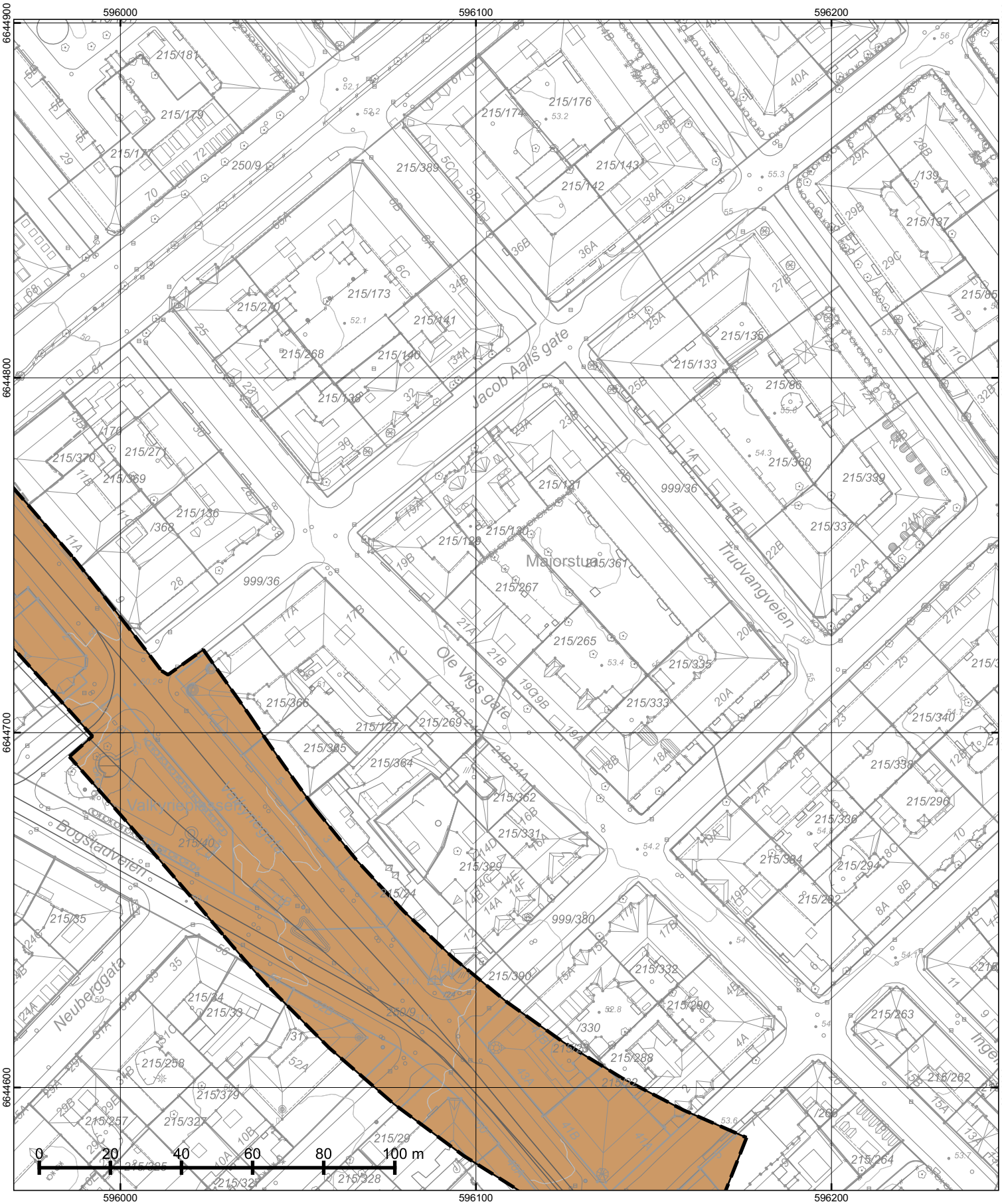


Plan av kjeller

Oslo 4/12-1930

for Oslo Kommune

arkitekt



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

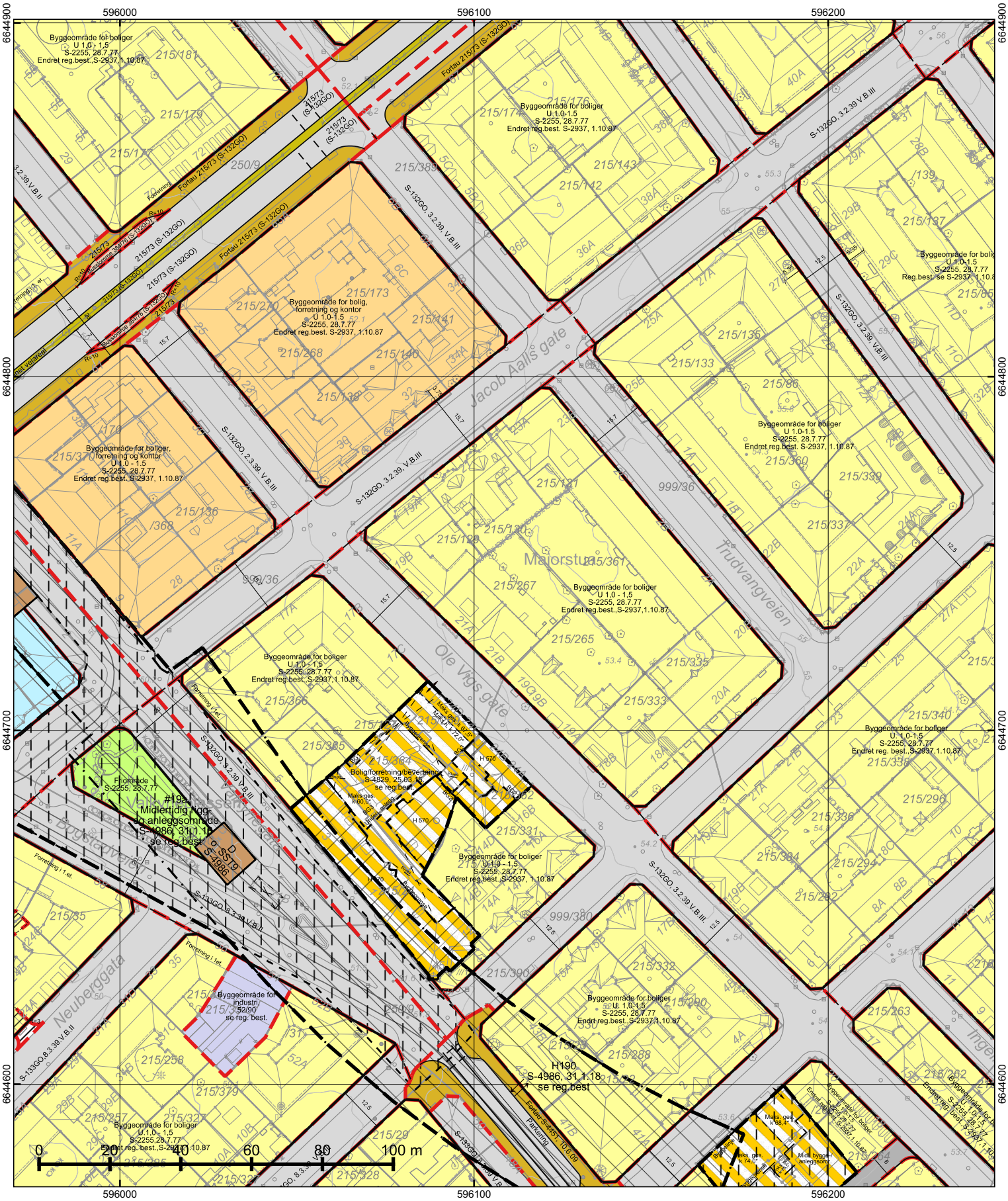
Reguleringskart

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

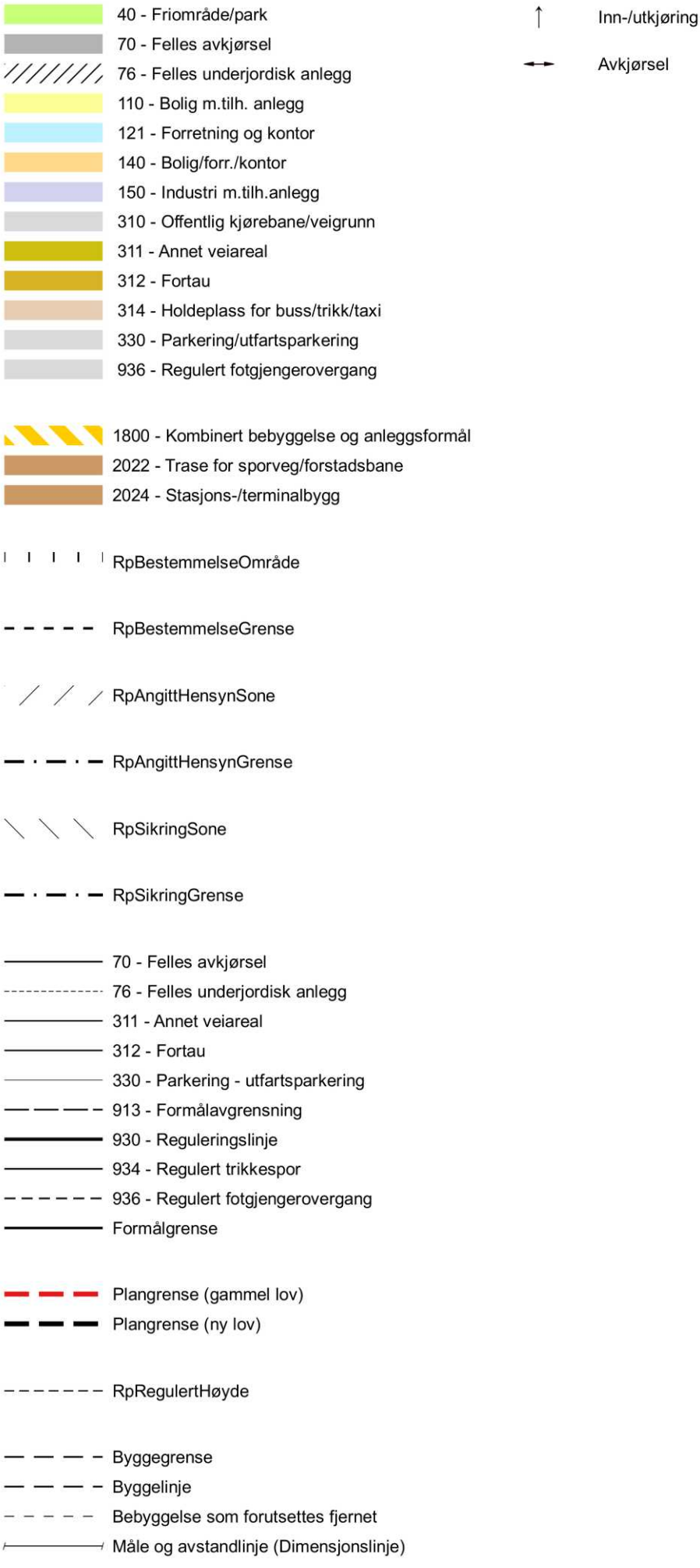
PlottID/Best.nr: 159252/ 86534676
Deres ref.:
Adresse: Ole Vigs gate 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/267

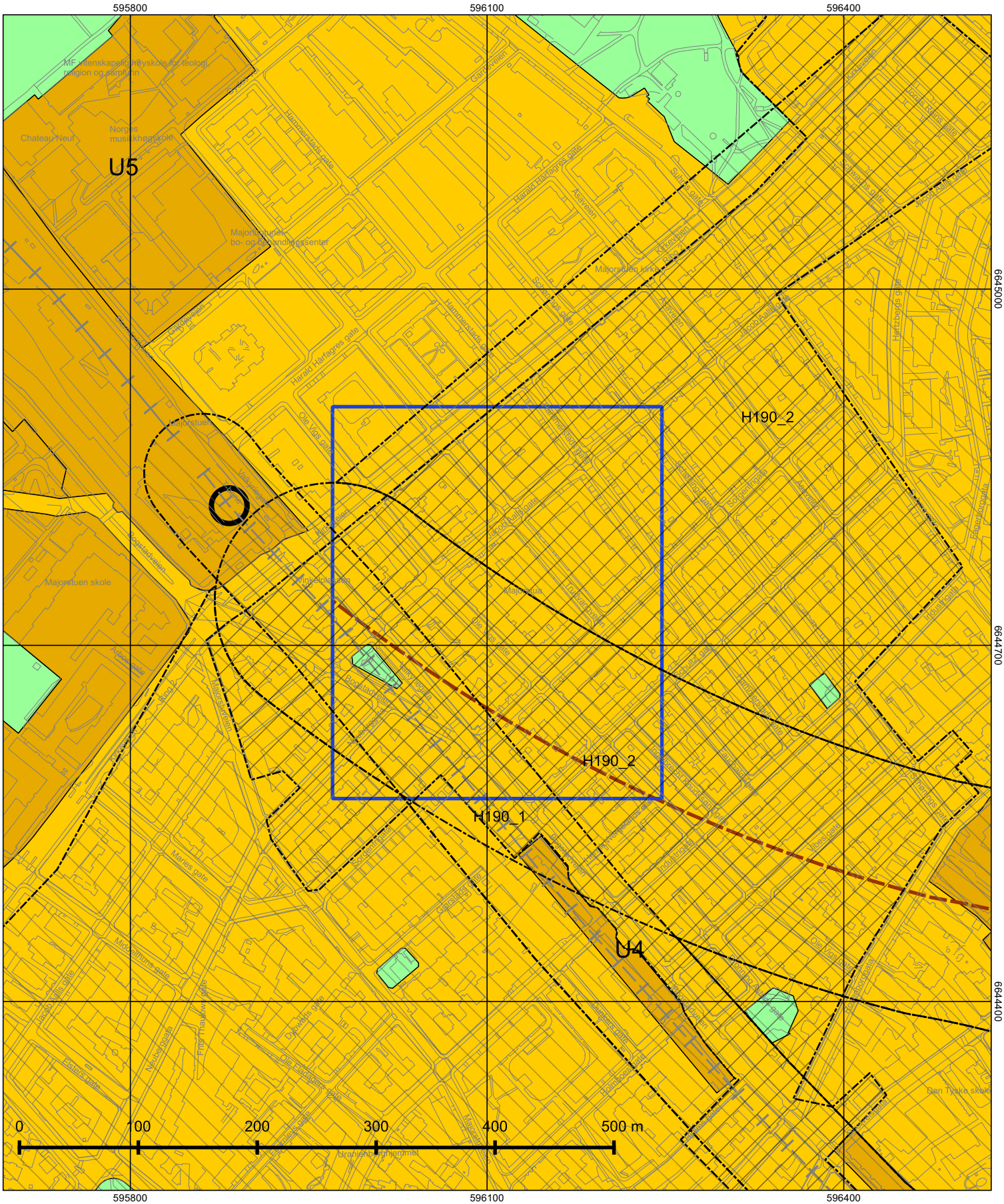
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596000
596100
596200
6644900
6644800
6644700
6644600
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger, forretning og kontor U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159252/86534676
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Formular B
fra Oslo Huseierforening

9444 / 75
20/5

Leiekontrakt for beboelsesleilighet

(Godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet 30/11 1970)

Gnr. 2 1 5 Bnr. 2 6 7 .

for eiendommen: Ole Vigs gate nr. 21, seksjon nr. 17 i Oslo

Utleier: Helga og Nils Vangen

ved: -

Leietager: Severin og Edla Sandnes

§ 1.

LEIEFORHOLDET GJELDER.

A. Beboelsesrom: antall: 3 og kjk. samt entra. bad og Water i 4 etasje, oppgang B nr. 401

B. Ytre rom: Loftsbod og Kjellerbod

C. Bruk av følgende fellesrom: Vaskeri i kjeller

Leietageren har ikke rett til bruk av: -

§ 2.

(husl.l. §§ 11 og 12).

LEIESUMMEN.

Leiesummen er kr. 6 177,- skriver sekstusenett-
hundreogsyttisju kroner pr.år som betales med
514,75 kr. pr. mnd. som betales forskuddsvis uten løpedager
den 10. i hver måned, første gang den 10. juni 1975
med kr. 514,75 for tiden fra 1. juni 1975
til 1. juli 1975

For oppsigelige kontrakter, så vel som for uoppsigelige og tidsbestemte kontrakter, har utleieren rett til regulering av leiesummen uten oppsigelse av leieforholdet. Sådan regulering kan for oppsigelige kontrakter settes i verk med samme frist som den som gjelder for oppsigelse av leieforholdet. For uoppsigelige og tidsbestemte kontrakter

kan leieregulering settes i verk med samme frist som gjelder for tilsvarende oppsigelige leieforhold etter husleielovens § 8 nr. 1 og 3.

Leien betales til: ....Utleiers bankforbindelse.....

Oppvarming og varmt vann betales med et fast månedlig tillegg av kr. .....90,-..... fordelt over 12 måneder og med endelig oppgjør ved fyringssesongens slutt etter fremlagt regnskap over de utgifter som er gått med hvert år. Såfremt brenselsutgiftene har forandret seg mer enn 10 %, kan hver av partene forlange at det månedlige tillegg blir regulert.

Den leiesum som er nevnt ovenfor er ikke vederlag for:

~~*trappevask*~~ xxxxx som betales med kr xxx ..... pr. .....

loftsvask xxxxxxxxxxxxxxxx ..... " .....

~~Trappevask og~~ loftsvask utføres av leietagerne etter fordeling.

(Stryk det som ikke passer)

Leiesummen inkluderer trappevask, samt andel ytre vedlikehold beregnet etter en pris av kr. o,75 pr. m^2.

§ 3.

(husl.l. §§ 7 og 8).

LEIEFORHOLDETS VARIGHET.

Leiligheten overtas av leieren den ....1. juni 1975.....

Leieforholdet kan fra hver av partene sies opp [1] med minst ....4..... måneders frist til fraflytting ved utløpet av fristen [2].

~~Leieforholdet utløper uten oppsigelse den~~ .....

---

[1] Oppsigelse fra utleierens side skal være skriftlig. Det skal stå i oppsigelsen at søksmål etter § 38 må være reist innen 30 dager etter at oppsigelsen er mottatt av leieren. Dessuten skal det stå hva som er grunnen til oppsigelsen eller at leieren kan få grunnen opplyst.

[2] Fyll ut det ledd som passer. Blir hverken annet eller tredje ledd utfylt, gjelder den frist som er fastsatt i lovens § 8.

§ 4.

(husl.l. §§ 13 og 14).

OVERLEVERING AV LEILIGHET.

Utleieren plikter å stille leiligheten til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt komfyrer, ovner og kaminer være i ordentlig stand når leieren flytter inn i leiligheten. [1]

Fra disse reglene gjelder følgende unntak: [2]

.....

.....

.....

Klage over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må leieren i tilfelle fremsette innen 14 dager etter overtagelsen.[2] Han må dessuten innen den nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.

---

1) Stryk det som ikke passer.

2) I enkelte tilfeller gjelder andre regler, jfr. husleielovens § 14, 2. og 3. ledd.

§ 5.

(husl.l. § 18).

UTLEIERENS PLIKTER I LEIETIDEN.

Utleieren plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for leietageren i leietiden og at bygningen er i ordentlig stand. Utleieren plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og for at port og gårdsrom og felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene, eventuelt mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2. Han plikter å se etter at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

§ 6.

(husl.l. §§ 19, 20, 22).

LEIETAGERENS PLIKTER.

Leietageren skal på egen bekostning innenfor leiligheten vedlikeholde låser, nøkler, ruter, gasskraner, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterne, varmtvannsbeholdere, badekar, elektriske komfyrer, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, samt foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså påligger det leieren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han har anbrakt og utrede utgiftene ved ovnsfeiing. Alt arbeid som leietageren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Leietageren plikter å behandle leiligheten og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

(De av Oslo Huseierforening vedtatte standardregler som er vedheftet kontrakten, er å anse som en del av nærværende kontrakt.)

Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Leietageren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for.

§ 7.

(husl.l. § 18).

INDRE VEDLIKEHOLD.

1) ~~Leietageren~~/Utleieren skal holde vedlike leiligheten med de ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Fornying av tapet,

maling og annen istandsetting eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal besørges så ofte det sedvanemessig er påkrevd etter eiendommens, leilighetens eller rommets beskaffenhet.

---

1) Stryk det som ikke passer.

§ 8.

(husl.l. § 21).

LEIETAGERENS MELDEPLIKT.

Leietageren plikter straks å melde til utleieren enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§ 9.

(husl.l. §§ 13 og 20).

VEGGELUS.

Kjenner utleieren til om det er veggelus i gården?

Svar: .....Nei.....
(Må besvares)

Når utleieren krever det skal leietageren før han flytter inn, legge frem erklæring om at det ikke er veggelus på møbler og gods som han fører med seg til leiligheten. Det samme gjelder når leietageren senere fører inn eller tillater at det blir ført inn møbler eller gods som etter sin art kan være befengt med veggelus.

Kommer det veggelus eller annet utøy i leiligheten, må leietageren gi melding som nevnt i § 8.

§ 10.

(husl.l. § 24).

FREMLEIE.

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke. Samtykke og eventuelt vilkårene for fremleie skal påføres denne kontrakt.

Som fremleie regnes det ikke at leietageren tar opp i sin husstand sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Slik opptakelse av familiemedlemmer kan nektes av huseieren eller av utleieren såfremt helserådet finner at leiligheten er eller blir overbefolket.

.....

.....

.....

§ 11.

(husl.l. §§ 23, 27.)

FORSKJELLIGE BESTEMMELSER.

Leiligheten må kun benyttes til .....beboelse..... Endring heri kan kun skje med utleierens samtykke. Når forholdene krever det, må leietageren finne seg i at utleieren eller noen på hans vegne skaffer seg adgang til leiligheten. Om forandringer og reparasjoner se §§ 26 og 27 i husleieloven. Leietageren må ikke uten utleierens skriftlige samtykke sette opp antenne på eiendommen eller forandre leiligheten, så som å anbringe fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, dører eller lignende. *Hvis sådant samtykke blir gitt* har retten anledning til, hvis utleieren sier opp leieforholdet, å tilkjenne leietageren en rimelig godtgjørelse for den fordel utleieren kan antas å få av de foretatte forbedringer.

Nekter utleieren uten rimelig grunn å gi samtykke til å sette opp antenne eller tilkopling til fellesantenne eller til en påkrevd forandring av den art som er nevnt i forrige ledd, kan bygningsrådet i kommunen etter klage fra leietageren tillate at forandringen blir satt i verk.

§ 12.

(husl.l. §§ 13, 18, 31).

FORANDRINGER AV LEIEFORHOLDET. LEIETAGERENS DØD.

Leieavtalen faller bort dersom utleid leilighet eller rom blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer før eller etter at leietageren har overtatt leiligheten.

Dør leieren har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med lovlig varsel, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.

Når leieren etter avtale eller lov har rett til å overdra leieretten, har utleieren ikke rett til å si opp leieavtalen som nevnt ovenfor. Vil dødsboet i dette tilfelle nytte sin ovenfor nevnte rett til å si opp leieavtalen, må oppsigelse i dette tilfelle gis innen 2 måneder etter dødsfallet.

Gjenlevende ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling og som ved leierens død hørte til hans husstand og vil overta leieavtalen med rettigheter og plikter, kan i alle tilfelle tre inn i leieforholdet i avdødes sted.

Gjenlevende ektefelle har fortrinnsrett til å tre inn i leieforholdet. De øvrige berettigede har innbyrdes like rett til å tre inn i leieforholdet. Dersom flere av dem nytter retten, trer de sammen inn i leieforholdet. Utleieren kan i så fall kreve at de utpeker en representant som med rettslig bindende virkning for alle rettighetshaverne kan motta henvendelser fra utleieren. Blir det ikke utpekt slik representant, kan utleieren selv velge hvem av de berettigede han vil holde seg til. Når det gjelder bolig leid i egenskap av arbeidstager ved utleierens bedrift, eller bolig som leieren i stedet har fått leid av arbeidsgiveren etter arbeidsforholdets opphør, gjelder retten til overtagelse av leieforholdet bare for leierens gjenlevende ektefelle. Når denne dør gjelder ikke retten til overtagelse for dem som måtte tilhøre dennes husstand.

Reglene i husleielovens §§ 7 og 38 gjelder ikke for oppsigelser etter disse bestemmelser.

Er oppsigelse etter denne bestemmelse foretatt av utleieren, må de som ønsker å benytte sin rett til å tre inn i leieavtalen underrette utleieren om dette senest en måned etter at de har mottatt skriftlig melding fra ham om oppsigelsen og om fristen for å gjøre rettigheten gjeldende.

Er oppsigelsen foretatt av boet, må rettigheten gjøres gjeldende senest en måned etter oppsigelsen.

Var leieavtalen inngått med den ene ektefelle, og denne forlater den leide leilighet eller rom, har den annen ektefelle - når denne bor i leiligheten - rett til å fortsette leieforholdet i leierens sted.

§ 13.

(husl.l. §§ 11, 39).

LEIETAGERENS AVTALEBRUDD. UTKASTELSESKLAUSUL.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser, så som brenselsutgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietageren kastes ut uten søksmål og dom etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. [1] Leietageren kan ikke sette frem motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Flytter ikke leietageren når leietiden er ute, kan han like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Gjør leietageren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, og leieren plikter da å flytte ut av leiligheten.

En leietager som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av hva utleieren får inn ved ny utleie. Leietageren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av leiligheten i tilfelle fører med seg.

---

[1] I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale leien innen 14 dager efter at påkravet er mottatt, gir utleieren rett til å kreve leieren utkastet.

§ 14.

(husl.l. §§ 25, 33, 34).

FRAFLYTNING.

Når leietageren skal flytte fra leiligheten, er han pliktig til i oppsigelsestiden å gi leiesøkende anledning til å se leiligheten .....4..... dager i uken fra kl.....12..... til kl. ....18.....

Når leietiden er ute, skal leietageren levere leiligheten med tilbehør tilbake til utleieren, rengjort, og i samme stand som da han overtok den, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slit og mangler som utleieren skal rette hvis det er denne som har det indre vedlikehold. - Hvis det er leietageren som etter leieavtalen har den indre vedlikeholdsplikt, skal leietageren ved fraflytning tilbakelevere leiligheten rengjort og i god og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand.

På flyttedagen skal leietageren ha flyttet innen kl....16.00..... Hvis ikke annet er avtalt, må leietageren ikke fjerne fast inventar, ledninger og lignende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den. Utleieren har rett til slikt

inventar uten vederlag, med mindre retten fastsetter vederlag etter husleielovens § 38, 6. ledd. Likeså har han rett til låser som leietageren har satt inn og latt være tilbake, og alle nøklene til låsene. Mangler som leietageren ikke har utbedret, kan utleieren utbedre på leierens bekostning.

§ 15.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 16.

SÆRLIGE BESTEMMELSER.

.....Husleien skal ikke overstige den leie som var gjeldende før.... leiligheten gikk over til selveierleilighet den 1/1 75. Regulering av denne leie m.v. kan kun skje i den utstrekning myndighetene fastsetter generelle leieforhøyelser for andel husleie og ytre vedlikehold.

I leiesummen under § 2 er inkludert et beløp stort 8 % av kr. 24 000,- pr.år, det vi si kr. 160,- pr. måned. Om renten på lånemarkedet skulle endres i forhold til nevnte rente, kan prosentsatsen reguleres hvert 5.år.

Underskrevne leietager og utleier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtale, som er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav utleier og leietager har hvert sitt.

Oslo den 9. mai 1975

Som leietager: Laurits Sandnes. Edla Sandnes.

Som utleier: Elisabeth Tillvangen Helga Tangen.

Utgiftene til tinglysning av leiekontrakten betales av utleier.

Ole Vigs gate 21B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	2 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

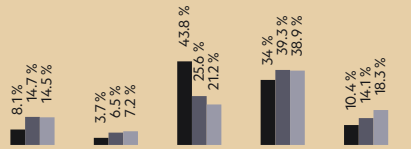
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Dronning Astrids plass streetbasket	6 min
Majorstua skole	6 min
Synergy	2 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

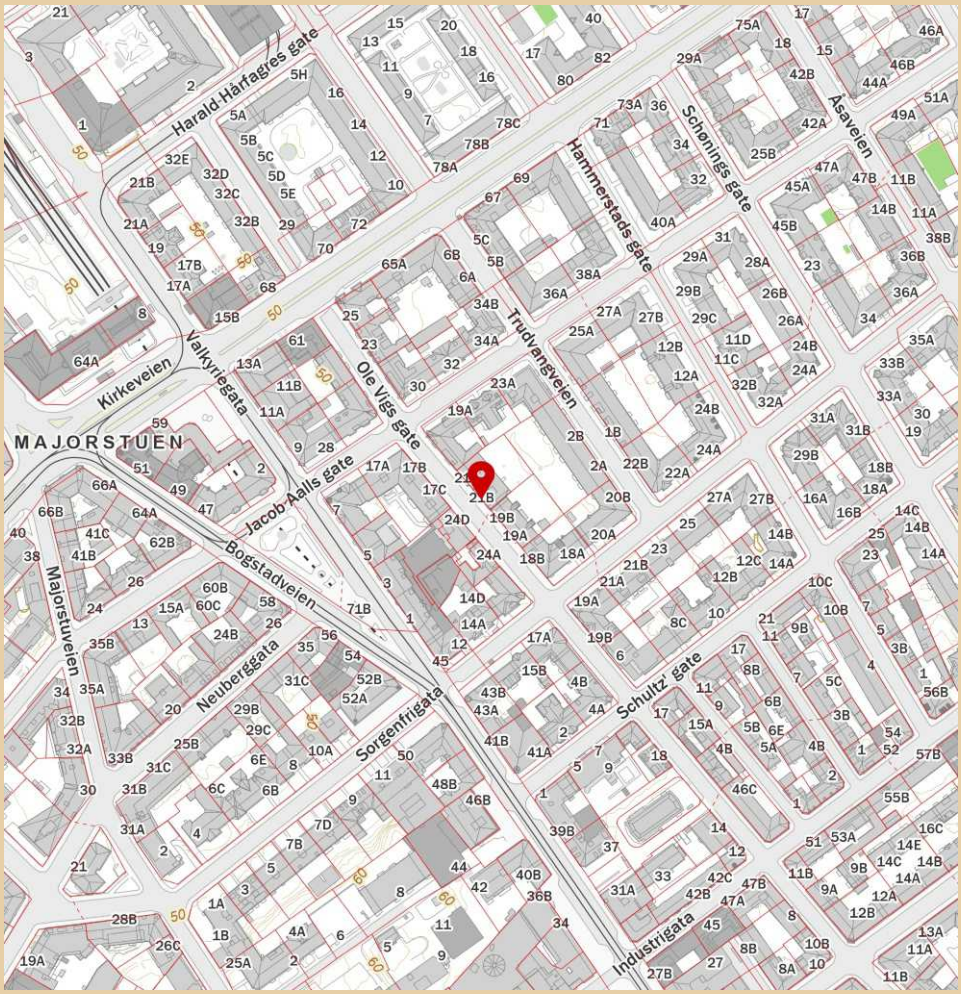
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Ole Vigs gate 21B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	2 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	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	2 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	2 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
Majorstua skole	6 min
Synergy	2 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

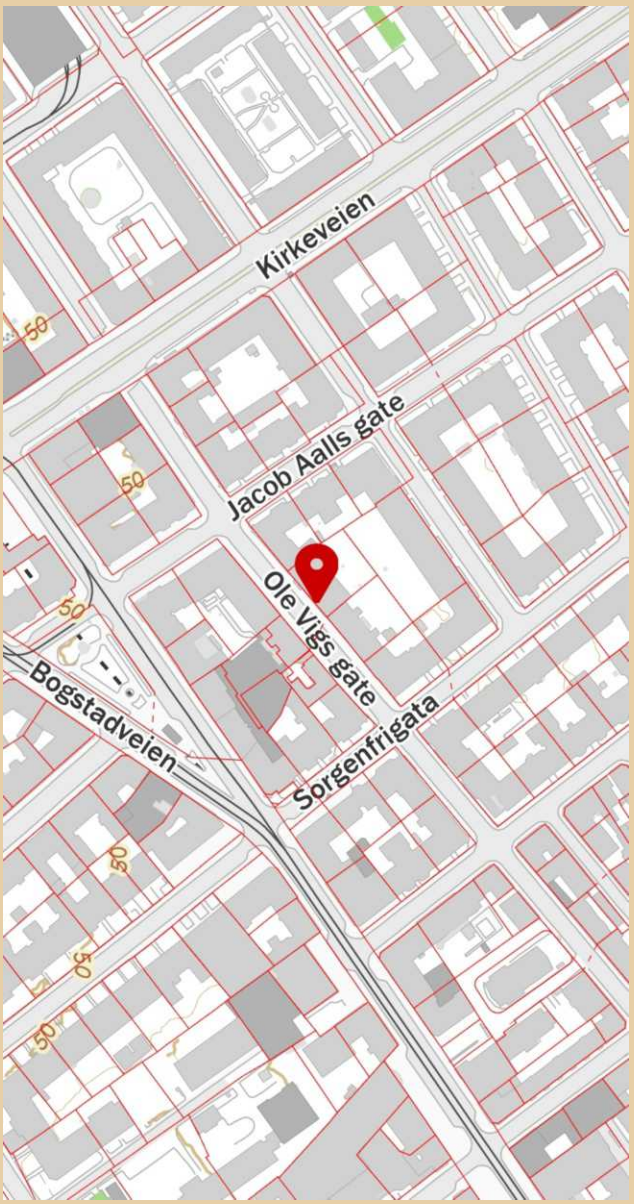
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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

Ole Vigs gate 21B

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	2 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Bogstadveien	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	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	2 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	2 min
Vinmonopolet Valkyrien	2 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
Majorstua skole	6 min
Synergy	2 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

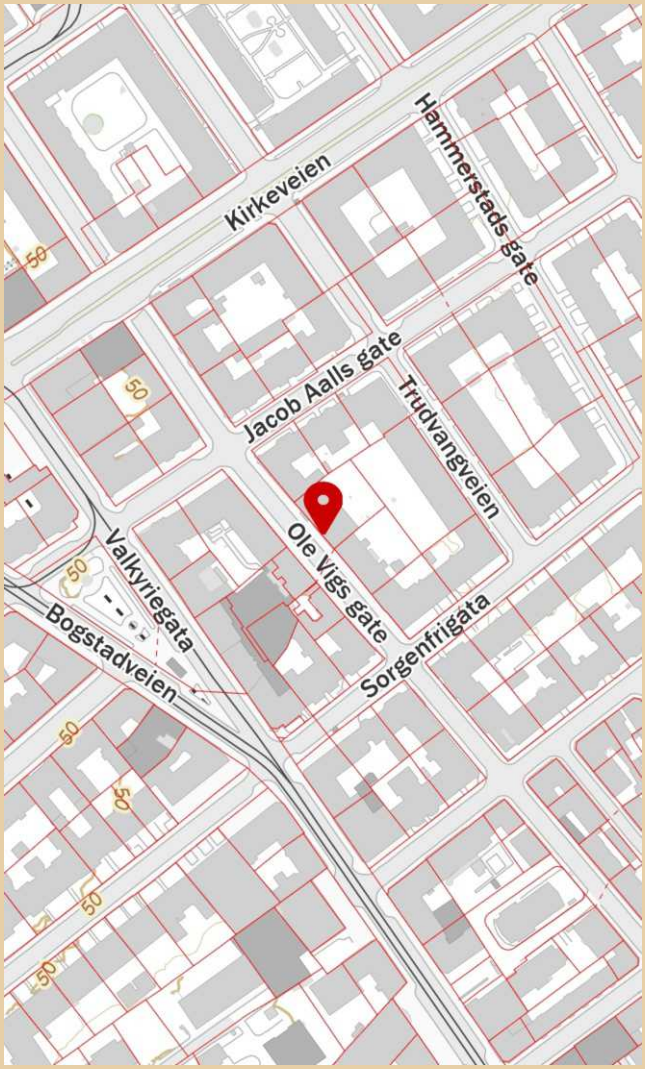
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ole Vigs gate 21 B, 0366 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 267, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260268

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@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.
