PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

GUSTAV VIGELANDS VEI 3 A

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester

Original byggetegning

Festeavtale

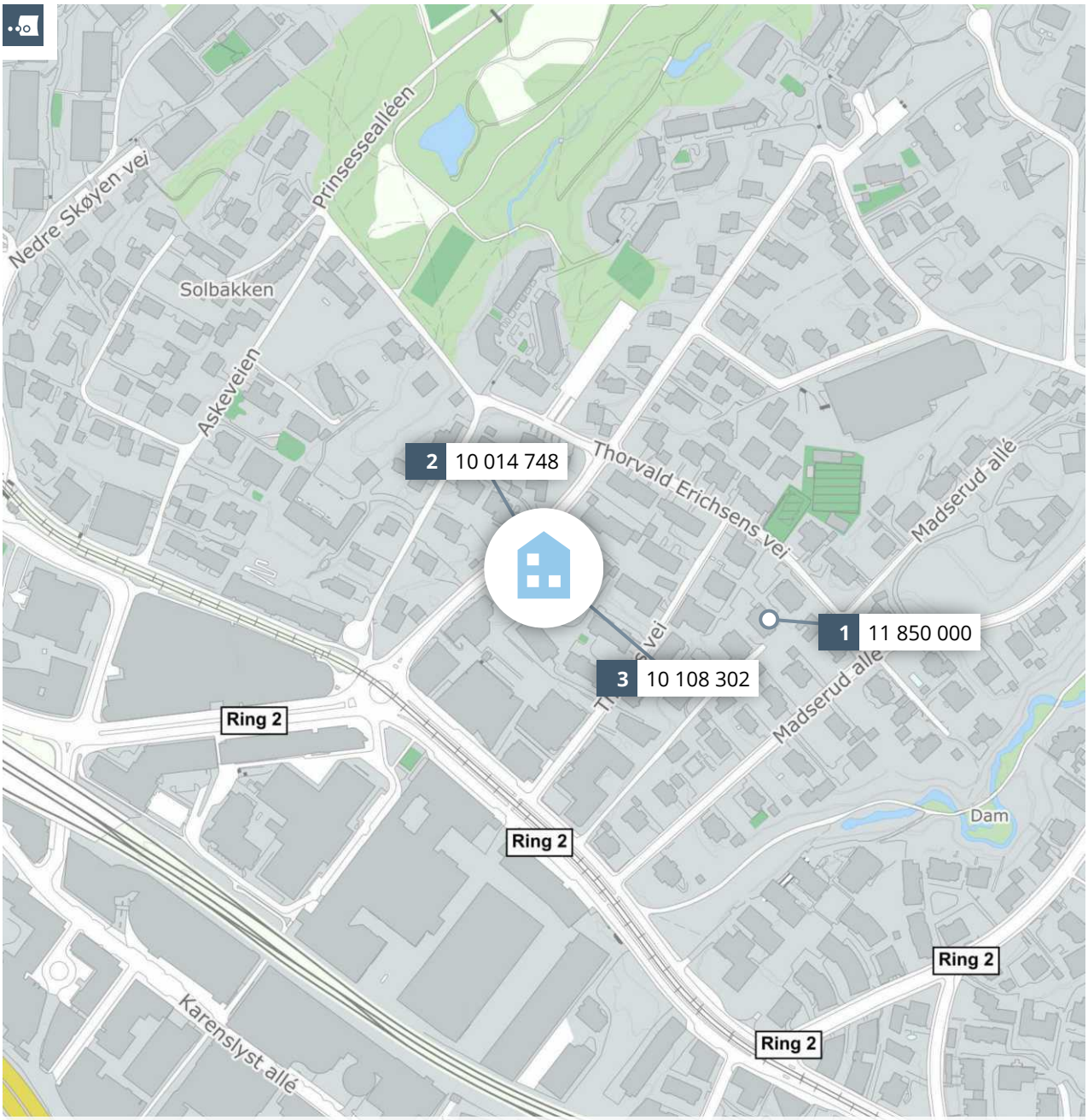
Reguleringskart

Arealbekreftelse

3340

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GUSTAV VIGELANDS VEI 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 12.09.2026

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: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gustav Vigelands vei 3 A, 0274 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1951

GNR 3 BNR 337 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MADSERUD

Verdivurdert til

9 800 000

172 609	9 972 609	112 052
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	6 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	5 962
Formue	25 251
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamle Madserud allé 8 88 m² 1940 2. etg 3 sov	20.11.2025	12 500 000	**11 850 000**	0	11 850 000	**134 659**
2 Gustav Vigelands vei 3 A 87 m² 1951 3. etg 2 sov	18.11.2025	9 490 000	**9 800 000**	214 748	10 014 748	**115 112**
3 Gustav Vigelands vei 3 C 87 m² 1951 3. etg 3 sov	13.05.2025	9 290 000	**9 900 000**	208 302	10 108 302	**116 187**

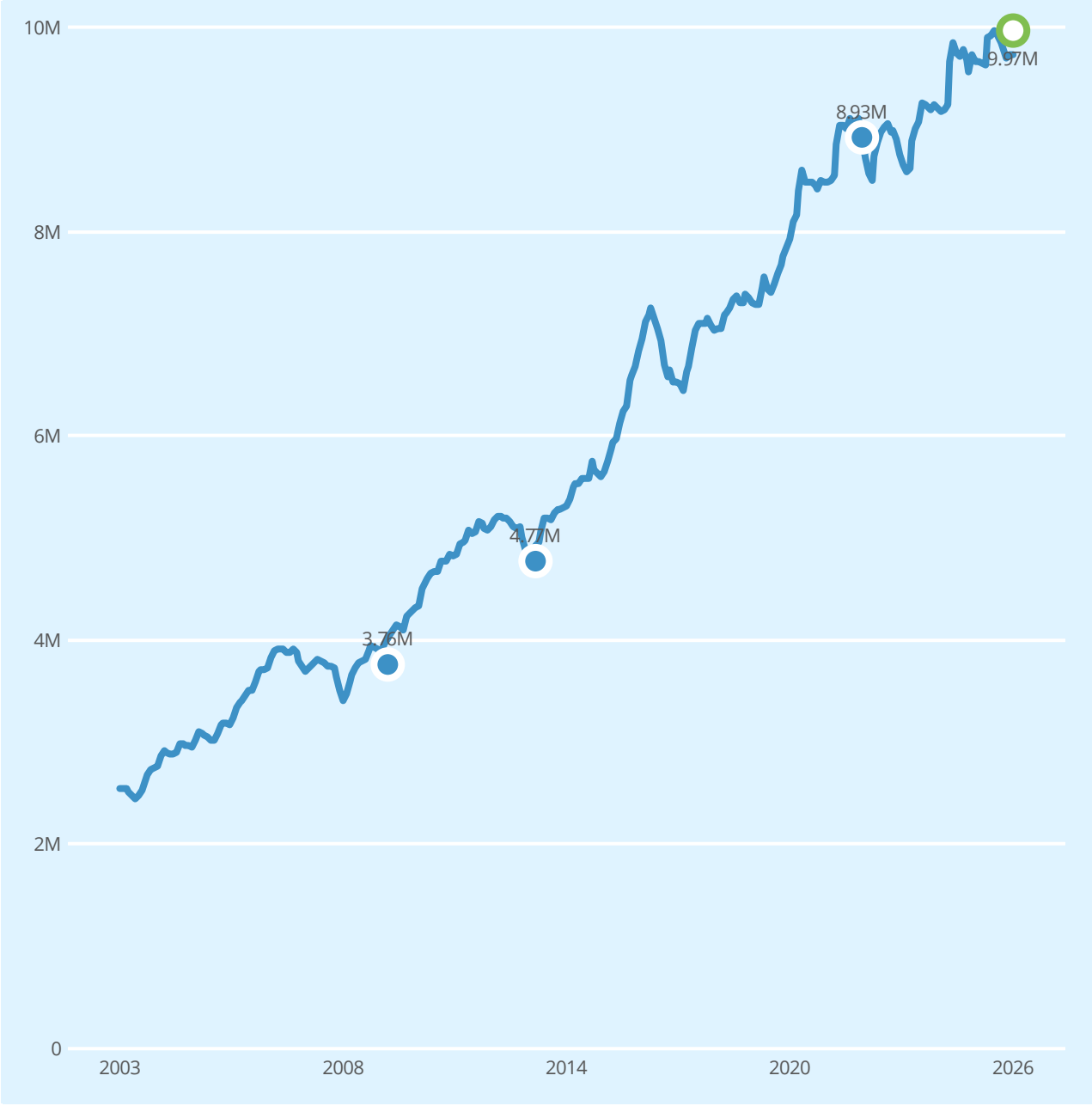
Kort fortalt:
- Lekker og oppgradert 3-roms selveier
- Nordvestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol
- Lys og luftig med store vindusflater og mye naturlig lys
- Ny peis med innsats og giljotindør
- Bad rehabilitert i regi av sameiet i 2018
- Garasjeplass
- God lagringsplass med tre boder
- Barnevennlige fellesområder med stor gressplen
- Felles trimrom i kjelleren
- Usjenert og rolig
- Umiddelbar nærhet til Skøyenparken, Frognerparken og Bygdøy

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.09.2022	28.09.2022	14.11.2022	8 750 000	8 770 000	158 868	8 928 868
17.09.2013		24.01.2014	4 690 000	4 625 000	147 515	4 772 515
25.01.2010	08.02.2010	02.03.2010	3 900 000	3 750 000	5 110	3 755 110

Leiligheter til salgs i MADSERUD grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

24.0M
23.4M
22.8M
22 109 000 Prisantydning i snitt
21.6M
21.0M
20.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i MADSERUD grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

7.7M
7.5M
7 356 000 Salgspris i snitt
7 190 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 320 MADSERUD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

112 052 Gustav Vigelands vei 3 A
Totalpris 9 972 609

105 544 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gustav Vigelands vei 3 A, 0274 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 337, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2533 **Eiendomsverdi ref nr:** PZ2489

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Selveierleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1951. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendige pussede flater og panel. Saltak antatt tekket med stein (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1990 og 2009.

Slett inngangsdør fra 2026 iht. eier.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009.

Nordvest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Overbygget av den overliggende balkongen. Fliser på dekket. Rekkverk av malt treverk. Membran byttet i 2011 iht. fremvist dokumentasjon.

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Innerdører: Slagdører

VÅTROM Gå til side

Baderom rehabilitert i 2018 i regi av sameiet. Det foreligger ferdigattest.
Baderommet er oppgradert med flis på flis i 2025.
Flis på vegg og malte plater på øvrige vegger. Himlingen er malt innvendig.
Flislagt gulv med varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2010. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt el. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system) for baderom. Rørskap i baderom
Stoppekraner i rørskap.

Ved kjøkken er det plastrør og stoppekraner i kjøkkenbenk.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

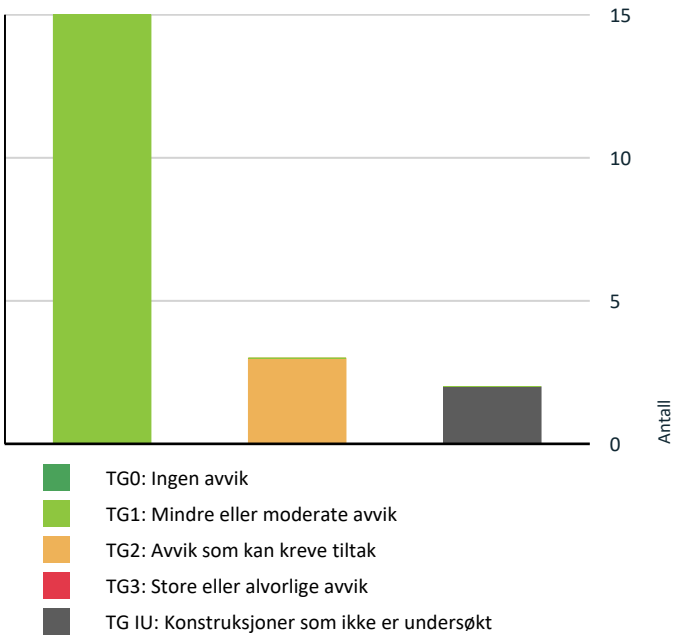
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Original plantegning er svært vanskelig å tyde og den har ikke rombenevnelser.
Kjøkken var tidligere et lukket rom, men fremstår i dag som en åpen stue/kjøkken-løsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig dersom bæringen ikke er berørt. Vurdering av statikk inngår ikke i omfanget av denne tilstandsrapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget som er utført i tiden før dagens eier (før 2022).
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1990 og 2009.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm. Gjelder stort vindu i stue og på kontor/soverom.

• Isolerglassvinduene fra 1990 er gamle (≥ 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes justeringer eller utskiftnigner på sikt. Vinduer med nedsatt funksjon kan føre til økt slitasjegrad og trekk.

• Det er i dag ikke behov for umiddelbare utskiftninger, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Behov for tiltak på kort sikt kan ikke utelukkes. På lengre sikt bør vinduene skiftes, noe som også kan være gunstig fra et energiøkonomisk synspunkt. Det er usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra 2026 iht. eier.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Overbygget av den overliggende balkongen. Fliser på dekket. Rekkverk av malt treverk.

Membran byttet i 2011 iht. fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler ol.

TG 1 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskillet er av betong.

Ved enkel nivellering av Stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad (noen meter bortenfor under samme bygg er det registrert høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav til undersøkelser og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det henvises til tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten.

Merknad: Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn 05.06.2026 uten avvik.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Slagdører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Lydforhold

Beskrivelse

I boliger som er oppført i perioden fra 1949 til 1969, er lydisolasjonen vanligvis vesentlig dårligere enn dagens standard.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom rehabilitert i 2018 i regi av sameiet. Det foreligger ferdigattest.
Baderommet er oppgradert med flis på flis i 2025.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Da det foreligger ferdigattest og våtrommet var underlagt krav om uavhengig kontroll, anses krav til dokumentasjon etter NS 3600 ivaretatt.
Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller vurdert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater på øvrige vegger. Himlingen er malt innvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran i gulv. Det er plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Merknad: Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje. Lite sår i fronten.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Rommet har bare naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2010. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt el. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer. Kun deler av sokkel ble demontert (under kjøleskap).

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, men enkelte mindre hakk/sår i fronter. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Opprinnelig avtrekkskanal fra kjøkken er ikke lenger tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.
- Det bør undersøkes om opprinnelig kanal kan tilbakeføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system) for baderom. Rørskap i baderom
Stoppekraner i rørskap.

Ved kjøkken er det plastrør og stoppekraner i kjøkkenbenk.

Merknad: Det er iht. dokumentasjon på Saksinnsyn skiftet vannrør i ca. 2018.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Merknad: Det opplyses at eier ikke opplever sjenerende støy fra avløpsrør.

Merknad: Det er iht. dokumentasjon på Saksinnsyn skiftet avløpsrør ca. 2018.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Til informasjon: Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer. Effekten av naturlig ventilasjon er avhengig av værforhold.

Se foøvrig punktene for ventilasjon på baderom og kjøkken.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Anlegget er i stor grad udokumentert og alder er i stor grad ukjent.

Det er fremvist samsvarserklæring for:
-"Skiftet stikk, dimmere og downlight stue, kjøkken, soverom, kontor og gang (ikke skiftet bad og til kjøkkenmaskiner)" 23.01.2023
-"Byttet spotter og dimmer Nytt stikk innfelt Nytt stikk påvegg Kortet ned cat 6 kabler" 09.02.2026
-Varmekabler på bad - 2018

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-kontroll/el-tilsyn.

Eier opplyser at sikringene ikke ofte løses ut, og at det ikke er kjent brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Kursfortegnelse foreligger og antall sikringer samsvarer med denne. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert termiske skader, mangelfull kabelfesting eller utette kabelinnføringer i sikringsskapet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget som er utført i tiden før dagens eier (før 2022).
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. Og det foreligger ikke dokumentasjon på at anlegget er unntatt hovedregelen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt kan øke risikoen for brann. Anbefaler installasjon av komfyrvakt snarest.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for det meste av anlegget som er utført i tiden før dagens eier (før 2022).

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

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

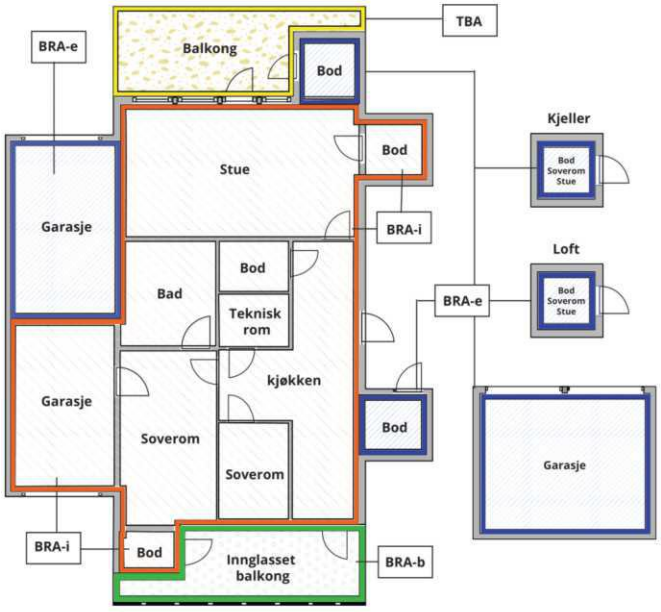
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	89			89	5
Kjeller		5		5	
SUM	**89**	**5**			**5**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod 1: ca. 4 m²
Kjellerbod 2: ca. 2 m²

I tillegg til nevnte arealer er det loftsbod med gulvareal ca. 9 m². Arealet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Original plantegning er svært vanskelig å tyde og den har ikke rombenevnelser.
Kjøkken var tidligere et lukket rom, men fremstår i dag som en åpen stue/kjøkken-løsning. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig dersom bæringen ikke er berørt. Vurdering av statikk inngår ikke i omfanget av denne tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet downlights og dimmere kjøkken. Skiftet stikk alle rom bortsett fra bad og kjøkkenmaskiner. Samsvaraserklæringer fremvist.
Lagt flis på flis på bad. Faktura fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Sondre Fornebo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	337		7	2761 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Gustav Vigelands vei 3 A

Hjemmelshaver

Ida Monteverde HaakonsenFester3/10
Sondre ForneboFester7/10
Niels August TorpHjemmelshaver36/2700
Gustav BlakstadHjemmelshaver20/2700
Marianne ButenschønHjemmelshaver75/2700
Helene Cecilie BlakstadHjemmelshaver20/2700
Willem Noble StiboltHjemmelshaver45/2700
Peter Henrik ButenschønHjemmelshaver60/2700
Edle Charlotte Chrysille Stibolt (død)
Hjemmelshaver45/2700
Nils August Andresen ButenschønHjemmelshaver
60/2700
Svenning Torp (død)Hjemmelshaver36/2700
Nini Marie TorpHjemmelshaver36/2700
Fredrik Adrian Svenning Torp (død)
Hjemmelshaver36/2700
Leiv BlakstadHjemmelshaver20/2700
Britta HermanHjemmelshaver180/2700
Jannicke Jervell HultHjemmelshaver60/2700
Andrea Jervell HultHjemmelshaver60/2700
Fanny Jervell HultHjemmelshaver60/2700
Anne-Carine KaurinHjemmelshaver15/2700
Cecilie KaurinHjemmelshaver15/2700

Eierandel

98 / 2021

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

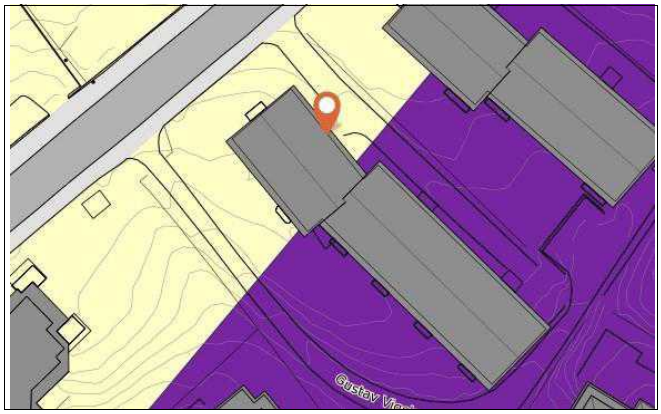
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

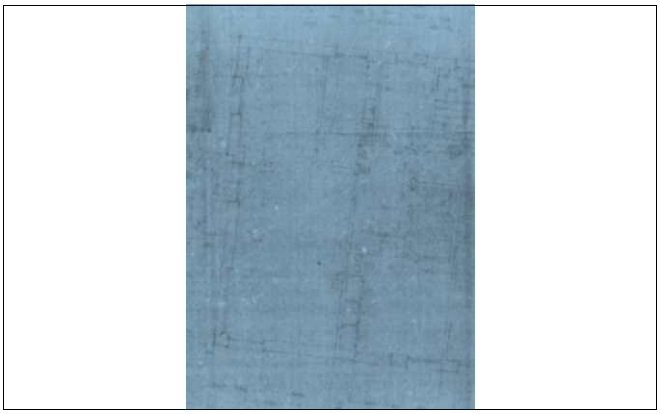
Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til

Forutsetninger

seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Andre bilder





Original tegning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260492
Addresse	Gustav Vigelands vei 3 A		
Postnr.	0274	Sted	OSLO
Selgers navn	Sondre Fornebo		
Selgers navn	Ida Monteverde Haakonsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
S F
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

2018: Alle bad i sameiet inkl avløp ble renovert.2025: Lagt flis på flis. Det ble ikke utført arbeider på eksisterende membran.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

2018: Bilder (boligmappa), FDV, samsvarserklæring, kontrollskjema.2025: Bilder (boligmappa).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2018 oppussingen ble det lagt ny membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2018 oppussingen ble sluk skiftet

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

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

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

2018: Varmekabler og remontert spotter i himling.2026: Spotter i himling ble byttet fra halogen til LED.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2018: Samsvarserklæring se pkt 2 over.2026: Samsvarserklæring og sluttrapport

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing av bad i 2018 i regi av sameiet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2018: Se pkt 2 med vedlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Det er blitt utbedret frostspreng i dekkeforkant på samtlige balkonger i sameiet i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidene ble utført i regi av sameiet, dokumentasjon vil bli tilgjengelig på sameiets styreverktøy "Lettstyrt".

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2023: Skiftet downlights og dimmere kjøkken. Skiftet stikk alle rom bortsett fra bad og kjøkkenmaskiner.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkontroll

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S F
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg kjenner ikke til søknadspliktige tiltak i seksjonen som mangler nødvendige tillatelser eller ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke vedtatt oppgraderinger som medfører økte felleskostnader eller gjeld. Det er opprettet en vedlikeholdsplan hvor det er foreslått diverse tiltak fram i tid, som f.eks. tilstandsvurdering av tak og garasje, samt oppgradering av vinduer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	27.08.2026
Signert av	*Sondre Fornebo*
Signert av	*Ida Monteverde Haakonsen*

Initialer selger:
S F
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Deres ref.: 159260492
Vår ref.: 063-1-07 03.09.2026

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3
Vi viser til deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag, og kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Gustav Vigelandsvei 3
Org.nr.:	982242967
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	07
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	1442087
Eier:	Fornebo, Sondre Haakonsen, Ida Monteverde
Adresse:	Gustav Vigelands Vei 3 , 0274 OSLO

Ligningsmessig fordeling

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	172 609
Andel formue pr 31.12.2025	25 251

Felleskostnader pr måned

LÅN NR: 1516.20.77; AKONTO AVDRAG 2	932,73
LÅN NR: 1516.20.77; AKONTO RENTE 2	845,13
FELLESKOSTNADER	3 628,00
BREDBÅND	361,00
LEIE GARASJE	195,00

Totale felleskostnader pr. mnd.: 5 961,86

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: -0,35

Langsiktig gjeld
Lånenummer: 1516.20.77632
Type lån: Serielån
Innfrielsesdato: 01.06.2040
Rente: 6,55 %
Långiver: DNB BANK ASA
Saldo: 3 041 111,00
Antall terminer i året: 12

Kontaktinformasjon
Styreleder: Stig Hamre,
Mobil: 97685345
E-post: stighamre@icloud.com

Andre opplysninger
Sjekk vedtektene angående eventuell forkjøpsrett og styregodkjennelse. Dette må avklares direkte med styret.

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

Omkostninger
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

enova

Energiattest



Adresse **Gustav Vigelands vei 3A, 0274 OSLO**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339723**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80023154**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **337**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **238,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 180 kWh**

Gustav Vigelands vei 3A, 0274 OSLO

Detaljering

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

Gustav Vigelands vei 3A, 0274 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

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

Protokoll

Ordinært årsmøte 2026

Gustav Vigelands vei 3

Tidsrom	12. mai 18:00 - 19:30
Invitasjon sendt	11. mai. 10:36
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitner	Stig Hamre Aslak Palmstrøm Augestad



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som møteleder

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling godkjennes

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.4. Protokollfører

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som protokollfører

1.5. Protokollvitner

Stig Hamre, Aslak Palmstrøm Augestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Stig Hamre og Aslak Palmstrøm Augestad ble valgt som protokollvitner

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
15 eiere tilstede, 1 fullmakt.

2. Årsrapport/Årsberetning

Forslag til vedtak
Styrets årsberetning tas til orientering

Vedlegg
063 Styrets årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styrets årsberetning ble tatt til orientering

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent. Budsjett for 2026 og revisors beretning tas til orientering.

Vedlegg
063 Regnskap 2025 (1).pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Gustav_Vigelandsvei_3_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskap for 2025 godkjennes. Budsjett for 2026 og revisors beretning ble tatt til orientering.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 5.000,- for hvert styremedlem samt vara som utfører oppgaver på vegne av styret.

Honoraret utbetales som gavekort a 5.000 kr.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 fastsettes til kr 5.000,- for hvert styremedlem samt vara som utfører oppgaver på vegne av styret.

Honoraret utbetales som gavekort a 5.000 kr.

5. Saker fra styret

5.1. Gjennomgang av pågående aksjoner og langsiktig vedlikeholdsplan

Beskrivelse
Gjennomgang av status på oppgaver og vedlikeholdsplan

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Tatt til orientering

5.2. Maling av balkonger

Beskrivelse
Balkong rekkverk er malingslitt og trenger å bli malt. Styret anser at dette malingsarbeidet ikke lar seg gjennomføre på dugnad, men gjennomføres av kontraktør. Priser hentes inn i løpet av høsten og maling gjennomføres neste år.

Forslag til vedtak
Styret gjennomfører maling av rekkverk i neste periode. Kostnad antas å ligge i området 250.000.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

5.3. Plan hage

Beskrivelse
Etter felling av bjørken ønsker styret å utarbeide en plan for hagen. Området som prioriteres i første omgang er området hvor bjørken stod og lekestativet er satt opp. Styret ber sameiet gi tilbakemelding på hvordan området skal opparbeides ved å gi tilbakemelding på følgende spørsmål:

Spørsmål 1: Erstatte bjørken med en ny bjørk eller ikke

Spørsmål 2: Opprydding og ny hekk mot naboeiendom eller ikke

Spørsmål 3: Utarbeide oppholdsplass

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Alle alternativene ble nedstemt - 15 stemmer mot, én stemme for alternativ 1

6. Innkommende saker

6.1. Økonomisk styring av elbillading i garasje

Beskrivelse
I dagens løsning så blir ikke elforbruket belastet den enkelte seksjonseier med elbillader.
Styret ser 3 relevante opsjoner:
1. Måler per lader og belastning av faktisk bruk til seksjonseier
2. Et fast akonto beløp per elbillader basert på historisk forbruk
3. Fortsette som i dag

Forslag til vedtak
Styret ber om avstemming på de 3 opsjonene

Styrets innstilling
På grunn av etablerings- og driftskostnad ved en løsning for å fordele faktisk forbruk per seksjons eier, anbefaler styret en akonto løsning basert på historisk forbruk

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Utarbeide forslag og implementering av måling og fordeling av faktisk forbruk

Forslag 2
Innføre et fast akonto beløp

Forslag 3
Fortsette som i dag

Vedtak
Alternativ 2 ble vedtatt med 15 stemmer for. Én stemme for alternativ 1.

6.2. Fellesansvar og bruk av sameiebrøk for å fordele kostnadene

Beskrivelse
To seksjonseiere har i etterkant av vedtaket for utskifting av branndører har reist spørsmål om vurdering av fellesansvar og fordeling av kostnadene er gjort riktig, blant annet med tanke på de enhetene som ikke har behov for å bytte dør. Da sameiet vil ha en del fellesprosjekter fremover, se vedlikeholdsplan, er det viktig at sameiet har en felles forståelse for hvordan fellesansvar og kostnader fordeles. Styret har fått utarbeidet et notat som i hovedpunkter kan oppsummeres som følgende:
1. En endring i eierseksjonsloven i 2018 overføre utskiftingsansvar for ytterdører mot fellesareal, sluk og vinduer fra seksjons eier til et sameiet.
2. Dersom en seksjons eier har skiftet dør, eller vindu så må det gjøres i enighet med Styret og meldes fra til styret for å sikre at det skjer på en enhetlig måte. Dersom dette gjøres vil seksjonen ved et senere fellesprosjekt for samme område bli holdt utenfor sameie brøken.
3. Med mindre dør er skiftet de siste 2-3 årene så er kompensasjon for tidligere skiftede dører foreldet
4. Sameiebrøken for fordeling av kostnadene står sterkt i gjeldende rettspraksis. Skal man avvike fra sameiebrøken så kreves det i praksis enighet blant alle seksjonseierne.

På sameiemøtet hvor prosjektet for utskifting av dørene ble vedtatt, var fokuset på behovet for utskifting av branndørene inkludert leilighetsdørene basert på brannsikkerhet og behov for å sikre rømningsveiene for leilighetene. Eneste relevante mulighet for finansieringen som ikke kunne utfordres i ettertid og samtidig sikret gjennomføringen var å finansiere dette med en kostnadsfordeling basert på sameiebrøken.

En avvikende kostnadsfordeling basert på hvilke enheter som har behov for utskifting av dør og hvilke som ikke har det, ble derfor ikke lagt frem.

Dette var vurdert før møtet i januar og grunnen til at det ikke ble lagt frem en alternativ kostnadsfordeling.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Tatt til orientering.

6.3. Elbilladere i garasjen

Beskrivelse
Så vidt jeg vet, blir strømmen som forbrukes av elbilladerne i garasjen fakturert Sameiet. Samtidig har disse veldig liten kapasitet ift dagens forventning til elbilladere.

Forslag til vedtak
Oppgradere softwaren i elbilladerne til å tracke forbruk som kan faktureres til den enkelte garasjeplasseier. Oppgradere elbilladerne i garasjen til å levere 32 A, og samtidig etablere et køsystem, slik at det totale forbruket i garasjen aldri overstiger kapasiteten inn til sameiet. Kostnadene for oppgraderingen fordeles mellom garasjeplasseierne.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Fordi saken er identisk med sak 6.1, valgte årsmøtet å slå disse sakene sammen. Sak 6.3 utgår derfor.

6.4. Planting av nytt tre

Beskrivelse
En av fordelen med Gustav Vigelands vei 3, har vært at utearealet fylt med trær og vegetasjon som har vært en del av kulissene i utsikten fra vinduer og balkonger. I fjor måtte dessverre den gode gamle bjørken gi tapt. I tillegg til det estetiske, sørget den for drenering av tomten. En bjørk kan absorbere opp til 300 liter vann per dag. Det var også mange fugler som hadde sitt hjem i dette treet, og gjennomførte sin morgenkonsert til glede for alle beboerne. Nå er dette borte.

Forslag til vedtak
Plante en ny bjørk like ved stammen til den gamle.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Fordi saken er identisk med alternativ 1 i sak 5.3, valgte årsmøtet å slå disse sammen. Sak 6.4 utgår derfor.

6.5. Planting av popler mot naboeneiendom

Beskrivelse
Plante 2 popler i grenseområdet mot naboeiendom
2 popler koster levert 15.000 NOK
Foreslått plantet på dugnad

Forslag til vedtak
2 popler anskaffes og plantes på dugnad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med 13 stemmer for, 3 stemmer mot

7. Valg

Kommentar
Forslag til nytt styre

Styreleder

Stig Hamre (Ikke på valg)

Vedtak
Ikke på valg

Styremedlem

Aslak Palmstrøm Augestad (Ikke på valg)
Eskild Skåttun (For 2 år)

Vedtak
Eskild Skåttun ble valgt som styremedlem for 2 år

Varamedlem (2 til valg)

Liz-Heidi Leonhardsen (For 2 år)
Sondre Fornebo (For 1 år)

Vedtak
Liz-Heidi Leonhardsen ble valgt som varamedlem for 2 år.
Sondre Fornebo ble valgt som varamedlem for 1 år.

Signaturer

Aslak Palmstrøm Augestad /sign	13.05.2026 09:16
Thomas Foss /sign	13.05.2026 09:45
Stig Hamre /sign	07.06.2026 19:13

Innkalling

Ordinært årsmøte 2026

Gustav Vigelands vei 3

Tidsrom	12. mai 18:00 - 19:30
Invitasjon sendt	11. mai. 10:36
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitner	Stig Hamre Aslak Palmstrøm Augestad



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Protokollfører

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Stig Hamre, Aslak Palmstrøm Augestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Forslag til vedtak
Styrets årsberetning tas til orientering

Vedlegg
063 Styrets årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent. Budsjett for 2026 og revisors beretning tas til orientering.

Vedlegg
063 Regnskap 2025 (1).pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Gustav_Vigelandsvei_3_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 5.000,- for hvert styremedlem samt vara som utfører oppgaver på vegne av styret.

Honoraret utbetales som gavekort a 5.000 kr.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

5. Saker fra styret

5.1. Gjennomgang av pågående aksjoner og langsiktig vedlikeholdsplan

Beskrivelse
Gjennomgang av status på oppgaver og vedlikeholdsplan

Flertallskrav
Orienteringssak

5.2. Maling av balkonger

Beskrivelse
Balkong rekkverk er malingslitt og trenger å bli malt. Styret anser at dette malingsarbeidet ikke lar seg gjennomføre på dugnad, men gjennomføres av kontraktør. Priser hentes inn i løpet av høsten og maling gjennomføres neste år.

Forslag til vedtak
Styret gjennomfører maling av rekkverk i neste periode. Kostnad antas å ligge i området 250.000.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

5.3. Plan hage

Beskrivelse
Etter felling av bjørken ønsker styret å utarbeide en plan for hagen. Området som prioriteres i første omgang er området hvor bjørken stod og lekestativet er satt opp. Styret ber sameiet gi tilbakemelding på hvordan området skal opparbeides ved å gi tilbakemelding på følgende spørsmål:

Spørsmål 1: Erstatte bjørken med en ny bjørk eller ikke

Spørsmål 2: Opprydding og ny hekk mot naboeiendom eller ikke

Spørsmål 3: Utarbeide oppholdsplass

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Innkommende saker

6.1. Økonomisk styring av elbillading i garasje

Beskrivelse
I dagens løsning så blir ikke elforbruket belastet den enkelte seksjonseier med elbillader.
Styret ser 3 relevante opsjoner:
1. Måler per lader og belastning av faktisk bruk til seksjonseier
2. Et fast akonto beløp per elbillader basert på historisk forbruk
3. Fortsette som i dag

Forslag til vedtak
Styret ber om avstemming på de 3 opsjonene

Styrets innstilling
På grunn av etablerings- og driftskostnad ved en løsning for å fordele faktisk forbruk per seksjons eier, anbefaler styret en akonto løsning basert på historisk forbruk

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Utarbeide forslag og implementering av måling og fordeling av faktisk forbruk

Forslag 2
Innføre et fast akonto beløp

Forslag 3
Fortsette som i dag

6.2. Fellesansvar og bruk av sameiebrøk for å fordele kostnadene

Beskrivelse
To seksjonseiere har i etterkant av vedtaket for utskifting av branndører har reist spørsmål om vurdering av fellesansvar og fordeling av kostnadene er gjort riktig, blant annet med tanke på de enhetene som ikke har behov for å bytte dør. Da sameiet vil ha en del fellesprosjekter fremover, se vedlikeholdsplan, er det viktig at sameiet har en felles forståelse for hvordan fellesansvar og kostnader fordeles. Styret har fått utarbeidet et notat som i hovedpunkter kan oppsummeres som følgende:
1. En endring i eierseksjonsloven i 2018 overføre utskiftingsansvar for ytterdører mot fellesareal, sluk og vinduer fra seksjons eier til et sameiet.
2. Dersom en seksjons eier har skiftet dør, eller vindu så må det gjøres i enighet med Styret og meldes fra til styret for å sikre at det skjer på en enhetlig måte. Dersom dette gjøres vil seksjonen ved et senere fellesprosjekt for samme område bli holdt utenfor sameie brøken.
3. Med mindre dør er skiftet de siste 2-3 årene så er kompensasjon for tidligere skiftede dører foreldet
4. Sameiebrøken for fordeling av kostnadene står sterkt i gjeldende rettspraksis. Skal man avvike fra sameiebrøken så kreves det i praksis enighet blant alle seksjonseierne.

På sameiemøtet hvor prosjektet for utskifting av dørene ble vedtatt, var fokuset på behovet for utskifting av branndørene inkludert leilighetsdørene basert på brannsikkerhet og behov for å sikre rømningsveiene for leilighetene. Eneste relevante mulighet for finansieringen som ikke kunne utfordres i ettertid og samtidig sikret gjennomføringen var å finansiere dette med en kostnadsfordeling basert på sameiebrøken.

En avvikende kostnadsfordeling basert på hvilke enheter som har behov for utskifting av dør og hvilke som ikke har det, ble derfor ikke lagt frem.

Dette var vurdert før møtet i januar og grunnen til at det ikke ble lagt frem en alternativ kostnadsfordeling.

Flertallskrav
Orienteringssak

6.3. Elbilladere i garasjen

Beskrivelse
Så vidt jeg vet, blir strømmen som forbrukes av elbilladerne i garasjen fakturert Sameiet. Samtidig har disse veldig liten kapasitet ift dagens forventning til elbilladere.

Forslag til vedtak
Oppgradere softwaren i elbilladerne til å tracke forbruk som kan faktureres til den enkelte garasjeplasseier. Oppgradere elbilladerne i garasjen til å levere 32 A, og samtidig etablere et køsystem, slik at det totale forbruket i garasjen aldri overstiger kapasiteten inn til sameiet. Kostnadene for oppgraderingen fordeles mellom garasjeplasseierne.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6.4. Planting av nytt tre

Beskrivelse
En av fordelen med Gustav Vigelands vei 3, har vært at utearealet fylt med trær og vegetasjon som har vært en del av kulissene i utsikten fra vinduer og balkonger. I fjor måtte dessverre den gode gamle bjørken gi tapt. I tillegg til det estetiske, sørget den for drenering av tomten. En bjørk kan absorbere opp til 300 liter vann per dag. Det var også mange fugler som hadde sitt hjem i dette treet, og gjennomførte sin morgenkonsert til glede for alle beboerne. Nå er dette borte.

Forslag til vedtak
Plante en ny bjørk like ved stammen til den gamle.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6.5. Planting av popler mot naboeneiendom

Beskrivelse
Plante 2 popler i grenseområdet mot naboeiendom
2 popler koster levert 15.000 NOK
Foreslått plantet på dugnad

Forslag til vedtak
2 popler anskaffes og plantes på dugnad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Valg

Kommentar
Forslag til nytt styre

Styreleder

Stig Hamre (Ikke på valg)

Styremedlem

Aslak Palmstrøm Augestad (Ikke på valg)
Eskild Skåttun (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Liz-Heidi Leonhardsen (For 2 år)
Sondre Fornebo (For 1 år)

STYRETS ÅRSBERETNING 2025 FOR
Gustav Vigelandsvei 3

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte 29.04.2025 fikk styret følgende styresammensetning;

Stig Hamre	styreleder	- til 2027
Aslak Augestad	styremedlem	- til 2027
Sondre Fornebo	styremedlem	- til 2026
Eskild Skåttun	varamedlem	- til 2027
Christian Brosstad	varamedlem	- til 2026

Likestilling
Sameiets styre består p.t kun av menn. Styret tilstreber likestilling og oppfordrer kvinner til å melde seg som styrekandidater.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson er Thomas Foss
Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO

Avtale er inngått med 1HjelpendeHåmd for renholdstjenester, plenklipping og brøyting. Sameiet har en bredbåndsavtale med Telia, den enkelte sameier øke kapasitet eller inngå avtaleom andre tjenester direkte med Telia.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Gustav Vigelandsvei 3 A, B og C. i Oslo kommune med gnr.3 , bnr. 337. Gården er forsiket hos Protector Forsikring, Sameieforsking og Naturskade.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

Hovedoppgavene for styret har vært utbedring av balkongene og heving brannsikkerheten ved å skifte dører som sikrer branncellene og trappeoppgangene som rømningsveier for beboerne. Disse to prosjektene vil bli gjennomført i løpet av andre kvartal 2026.

Av HMS hensyn ble bjørken fjernet høsten 2025.

Vedlikeholdsbehovet for sameiet er blitt vurdert, se egen sak.

For neste periode vil det være fokus på hvordan fellesområdene i sameiet kan utvikles for å skape en merverdi for beboerne. Dette innebærer uteområdene foran sameiet innkludert området hvor bjørken stod, samt fellesarealene/rommene i kjelleretasjen.

For å holde kostnadene nede , vil tiltak som kan utføres på dugnad prioriteres. Styret oppfordrer i denne sammenheng seksjonseierne til å sende inn forslag til styret.

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - 063 Styrets årsberetning 2025.pdf

Styret ønsker nye sameierne velkommen!

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

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

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet for 2023 til 2025 har vært gjenstand for revisjon siden forrige årsmøte. Som en del av denne revisjonen ble eieroversikten over garasjeplass oppdatert og mangelfull fakturering av garasjeplass rettet opp fra og med 01.01.2026. Denne revisjonen har også medført en høyere revisjonskostand for 2025, enn det sameiet vil ha som årlig revisjonskostnad.

I samsvar med vedtaket fra sameiemøtet 13.01.2026 vil sameiets lån blir øket med 600.000 kr til 3.100.000kr for å finansiere prosjektene for balkongene og brannsikkerhet. Lånet vil etter endring ha ha en restløpetid på 14 år. Endringen i låneforpliktelsen vil ikke ha noen påvirkning på den løpende finanskostnaden for sameiet og den månedlige sameiekostnaden. Sameiet vil ha mulighet til å øke felleslånet til ca. 5 MNOK og har dermed fortsatt fleksibilitet rundt fremtidig vedlikehold utover innskudd fra seksjonseiere.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 258 017,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

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

Oslo, 22.04.2026

.....
Styreleder

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

BankID Qualified Signing
Hamre, Stig
2026-05-01
BankID Qualified Signing
Fornebo, Sondre
2026-05-01
BankID Qualified Signing
Palmstrøm-Augestad, Aslak
2026-05-01

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3 Org.nr. 982242967

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		865 428	840 120	865 425	865 425
Garasje/parkeringsleie		17 160	21 840	21 840	21 840
Inntekter kabel tv/ bredbånd		86 640	84 000	86 640	86 640
Inntekter renter/ avdrag lån		360 900	357 432	359 248	359 248
Sum inntekter		**1 330 128**	**1 303 392**	**1 333 153**	**1 333 153**
Kostnader					
Lønn		20 000	0	11 410	11 410
Kommunale avgifter		256 794	236 922	284 000	300 000
Strøm og varme		106 497	116 189	110 000	110 000
TV og bredbånd		92 082	78 973	88 700	102 900
Andre driftskostnader	1	38 126	27 843	18 000	28 500
Vaktmester og renhold		30 944	36 380	0	0
Reparasjon og vedlikehold	2	72 816	77 959	110 000	110 000
Honorarer		115 617	53 752	55 300	57 800
Forsikring		152 354	138 473	153 000	168 300
Andre kostnader	3	9 816	123 122	119 000	61 300
Sum kostnader		**895 047**	**889 614**	**949 410**	**950 210**
Driftsresultat		**435 081**	**413 778**	**383 743**	**382 943**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 357	229	0	0
Finanskostnader		184 421	203 421	185 000	162 316
Sum finans	**4**	**-177 064**	**-203 192**	**-185 000**	**-162 316**
Resultat		**258 017**	**210 587**	**198 743**	**220 627**

Vedlegg: Regnskap - 063 Regnskap 2025 (1).pdf

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 082	4 960
Forskuddsbetalte kostnader		41 464	37 551
Sum fordringer	**5**	**46 546**	**42 511**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**6**	**304 201**	**303 971**
Sum omløpsmidler		**350 747**	**346 482**
Sum eiendeler		**350 747**	**346 482**

Vedlegg: Regnskap - 063 Regnskap 2025 (1).pdf

Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 527 101	-2 527 101
Årets resultat		258 017	0
Sum egenkapital	**7**	**-2 269 084**	**-2 527 101**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	2 477 749	2 672 081
Sum langsiktig gjeld		**2 477 749**	**2 672 081**
Leverandørgjeld		102 597	120 608
Forskudd fra kunder	9	28 114	11 410
Påløpte renter	9	916	1 059
Påløpte kostnader	9	10 454	68 425
Sum kortsiktig gjeld		**142 081**	**201 502**
Sum egenkapital og gjeld		**350 747**	**346 482**

OSLO, 15.04.2026
Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Stig Hamre	Aslak Johannes Palmstrøm-Auç	Sondre Fornebo
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Regnskap - 063 Regnskap 2025 (1).pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Boligsameiet har til formål og eie og forvalte eiendommen, herunder bygningen og fellesareal til boligformål til seksjonseierne. Det består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold.

Boligsameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Note 1 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyr sanering	7 941	7 870	0	8 500
Driftsmateriell	5 006	220	3 000	5 000
Div driftskostnader	0	917	0	0
Vintertjenester	25 179	18 836	15 000	15 000
Sum andre kostnader	**38 126**	**27 843**	**18 000**	**28 500**

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold elektro	190	2 173	0	0
Vedlikehold uteområde	62 910	57 198	0	0
Vedlikehold	3 303	0	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	6 413	0	50 000	50 000
Vedlikehold	0	18 588	10 000	10 000
Sum vedlikehold	**72 816**	**77 959**	**110 000**	**110 000**

Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	1 449	0	0
Kontingenter	2 200	2 130	2 000	2 300
Festeavgift/tomteleie	4 382	115 761	59 000	59 000
Øreavrunding	0	0	0	0
Bank	3 126	2 932	0	0
Annen kostnad	108	850	58 000	0
Sum andre kostnader	**9 816**	**123 122**	**119 000**	**61 300**

Kostnaden for festeavgift er lavere enn normalt på grunn av tilbakeføring av avsetninger for tidligere år.

Note 4 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	7 033	11	0	0
Renter og purregebyr kunder	325	218	0	0
Sum finansinntekter	**7 357**	**229**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	0	202 304	185 000	0
Renter.DNB 1213.71.50539	184 421	233	0	162 316
Morarenter	0	884	0	0
Sum finanskostnader	**184 421**	**203 421**	**185 000**	**162 316**
Sum finans	**-177 064**	**-203 192**	**-185 000**	**-162 316**

Note 5 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-23 032	-6 450
Forskudd kunder	28 114	11 410
Sum kundefordringer	**5 082**	**4 960**
Forskuddsbetalte kostnader	16 202	15 453
Forskuddsbetalt kabelTV og	25 262	22 098
Sum andre fordringer	**41 464**	**37 551**
Sum fordringer	**46 546**	**42 511**

Note 6 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 303 043 og Plasseringskonto kr 1 157

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-2 527 101	-2 737 687
Årets resultat	258 017	210 587
Egenkapital 31.12	**-2 269 084**	**-2 527 101**

Note 8 Langsiktig gjeld

DNB lån nr. 12137150539		
Renter 31.12.25: 7,00%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2018	3 886 656	
Nedbetalt tidligere	1 214 575	
Nedbetalt i år	194 332	
Lånesaldo 31.12		2 477 749
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2038		
Sum langsiktig gjeld		**2 477 749**

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	28 114	11 410
Påløpt rente	916	1 059
Annen påløpt kostnad	0	56 000
Gebyrer til forretningsfører	0	590
Påløpne kostnader(periodisert)	10 454	11 835
Sum annen kortsiktig gjeld	**39 484**	**80 894**

Annen påløpt kostnad er strømkostnader for desember.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gustav Vigelandsvei 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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

Penneo Dokumentnøkkel: YZIB4-CNMPW-28G7R-JSNN0-MVFYW-0MVW6

Vedlegg: Regnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Gustav_Vigelandsvei_3_sameie.pdf

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZIB4-CNMPW-28G7R-JSNN0-MVFYW-0MVW6

Vedlegg: Regnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Gustav_Vigelandsvei_3_sameie.pdf

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."

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 11:29:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YZIB4-CNMPW-28G7R-JSNN0-MVFYW-0MVW6

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.

ADVOKATENE

DALAN, SIGMOND, HAGEMANN & LOUS

INDRE SELSKAP

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

HEBA forvaltning
Skippergt. 33
0154 OSLO

H.R. ADVOKAT BJØRN DALAN
H.R. ADVOKAT OTTO CHR. HAGEMANN
H.R. ADVOKAT FRITHJOF B. SIGMOND
H.R. ADVOKAT JOHN ARFF-PETTERSEN
ADVOKAT OLE SWANG
ADVOKAT SØREN L. LOUS
ADVOKAT OLE LØKEN (H)
ADVOKAT HANS P. BJERRING
ADVOKAT HÅKON MATHIESEN
ADVOKAT THOMAS HJERMANN
H.R. ADVOKAT GUNNAR ROHR TORP
ADVOKAT TORIL G. KJØLLESDAL
ADVOKAT FREDRIK SOLLIE
ADVOKAT JON NORVALD EVENSEN
ADVOKAT WILLIAM NYBØ
ADVOKAT PÅL REMMAN
FULLM.: ADVOKAT KIRSTEN B. SIGMOND

Deres ref. Vår ref. TK/99027/ba11/hk Oslo, 07.12.00

TRANSPORT PÅ FESTEKONTRAKT GUSTAV VIGELANDSVEI 3

Styret i I/S Skøyenarealene har godkjent transport på festekontrakt ved Gustav Vigelands vei 3.

Jeg legger ved en bekreftelse på at de som har underskrevet er valgt som medlemmer av Styret i I/S Skøyenarealene med henvisning til utskrift av vedtektene.

Jeg legger videre med en faktura på kr 1.500,- for mitt arbeid med saken, idet festekontrakten for Skøyenarealene har regler om betaling ved overgang til ny fester.

Med vennlig hilsen

Toril G. Kjøllesdal

Toril G. Kjøllesdal
advokat

Postadresse:
Postboks 1214, Vika
0110 OSLO

Besøksadresse:
Stortingsgt. 30
0161 OSLO

Telefon +47 22 83 89 09
Telefaks +47 22 83 88 38
e-mailadr: post@dalan.no

Tiltransporteres Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Oslo 25/4 - 2000
.....
Sted, dato

AS GUSTAV VIGELANDSVEI 3

X Arne Mathisen
.....
Ingrid Huseth
Barbara Hebb

Tiltransporteres Sameiet Gustav Vigelandsvei 3

Oslo, 16/10-00
.....
Sted, dato

AS GUSTAV VIGELANDSVEI 3

Ingri Kr. Hu.....
Ingri Kristin Huseth
Arne Mathisen

Transporten godkjennes

Oslo 28.11.00

Styret i 4/5 Skjensveien

D. Grønhild

Kristin Aas

Mathisen

95-

Blokk IV.

F.D. 1627 1946 A.3.

Gnb

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede generalkonsul E.A.Andresen Butenschøns arvinger v/ O.R.Sakfører Hans Bang bortfester herved for et tidsrum av 99 aar, regnet fra 1/2.1946 til nedundertegnede A/s.Gust.Vigelandsv.3 en parsell av vor eiendom gnr. 3, bnr.2, som ifølge oppmaalingsforretning av 25/8.39 har et areal stort 2763,8 m², regnet til mittvei og en skyld ster [illegible]

Parsellen har fått br. nr. 337.

I festepenger erlegges kr. 250,- kontant.

I aarlig festeavgift av denne grund betaler A/s.Gust.Vigelandsv eller senere festere til oss eller senere eiere av gnr. 3, br.nr.337 6 seks -liter landskyld bygg pr. m² eller del av m² eller ialt 16582,8 liter bygg, hvis motverdi blir å betale ved innen hvert aars utgang efter gjennemsnittet av den for Oslo Filspedsums for de siste 5 aar (inkl. det løpende aar) fastsatte kapitaltakst. Hvis festet paabegyndes i det løpende aar, erlegges en forholdsvis leie frem til 31.December. Prismyndighetene har f.t. fastsatt visse begrensninger m.h.t. kornrentens innkrevning. Ophevning eller lempning i disse regler skal ogsaa gjelde nærværende kontrakt.

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

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

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

B. f. 12. 41

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

Saafremt festeren overdrar sin festerett - hvadenten paa den hele grund eller med grundeierens tillatelse paa nogen del av grunden - inntreder den nye fester i den eldres rettigheter og plikter i forhold til grundeieren. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte er grundeieren berettiget til av hver ny fester å forlange festepenger med kr. 250.-

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

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

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

ler blir paalagt deltagelse i vedlikeholdet.

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

Mellem parsellfesterne gjelder som vanlig halv gjerdeplikt og tillates kun aapne gjerder minnst 1.70 m. høit medmindre anderledes overenes med nabo.

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

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

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

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

a. hvorvidt og i hvilken utstrekning klausuler, som allerede paahviler eller som nu blir paaheftet det utparsellerte areal skal forandres eller opheves,
b. hvorledes det gjenværende areal av hovedbøllet og Skøien Hovedgaard, bnr.1, 3, 4, 125 og 126 samt av Casinetto bnr.122, skal reguleres, bebygges eller klausuleres,
c. hvorvidt og i hvilken utstrekning klausuler, som allerede eksisterer

mellem hovedbølet og Skøien Hovedgaard innbyrdes eller mellem disse eiendommer og de fra disse før den paagaaende utparsellering allerede utskilte parseller - skal kunne forandres eller opheves.

Festeren betaler alle av nærværende festekontrakt følgende utgifter, saasom stempel, skyldfelings- og tinglesningsutgifter.

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

Oslo, 18/jan. 1946

Som grunneier :

Hans Aas

Som fester :

M/S Gjøde Vigelandsmn 3

Til vitterlighet :

May Juhler

Valborg Aune

Til vitterlighet :

May Juhler

Valborg Aune

DAGSKRIVERT SOM DOK.NR. 903 /1946 DEN 12/2 1946
VED AKERS HERREDSKRIVEREMBETE.
INNFØRT I GRUNNBOK.
DNR. 337 SOM VEDK. GNR. 3
AVGIFT I ALT KR. 182,42
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR. 35

festeren mangler kvittering

Anmerkning om heftelser meddeles på følgende
mot erleggelse av et tilleggsgebyr stort kr. 2.-

Solgesen
bem.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET GUSTAV VIGELANDSVEI 3

Sist endret 15.november 2016

YTRE ORDEN

1. Trappeoppganger, felles kjeller og loftsrom og annet felles areal må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Husk: Felles areal er ikke lagringsplass!

2. Parkering av bil på tørkeplassen er ikke tillatt. Bileiere bes vise hensyn ved kjøring gjennom eiendommen.

   Det er ikke tillatt å parkere på området utenfor trapper/innganger. Det er tillatt med av- og pålessing. Håndverkere må legge telefonnummer i frontruten.

3. Papiravfall og aviser tømmes i papircontainer. Alt øvrig søppel tømmes i restavfallscontainer. Glass og hermetikkbokser kastes i egen container nede ved rundkjøringen. Det må ikke legges ut mat til dyr da vi er plaget av rotter i området.

4. All lufting av tøy fra vinduer er forbudt. På balkonger er lufting tillatt inntil kl. 18.00 på hverdager og er forbudt på helligdager. Tørking av tøy på utvendig tørkestativ er bare tillatt på hverdager inntil kl. 19.00.

5. Det er ikke tillatt å feste/spikre i fasaden på bygningen. Dette gjelder også på veggene rundt balkongene.

   Om man ønsker blomsterkasser til balkongene skal disse være av typen Hammerplast Epoque, farge antrasitt.

   Markiser og eventuell annen utvendig skjerming skal ha stoff i farge 407/1.

FELLESROM

6. Vaskeriet benyttes av beboerne i tur og orden, jfr. egen vaskeliste, og må ikke benyttes før kl. 08.00 om morgenen. Bruk av vaskemaskin, sentrifuge og vifte er ikke tillatt etter kl. 20.00. Viften må stoppes av den som satte den på. Lørdager må vaskeriet ikke benyttes før kl. 09.00 eller etter kl. 18.00.

7. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Om vinteren må det ikke luftes i oppgangen ved å la gangdøren stå åpen. Ytterdørene skal alltid være låst

INDRE ORDEN

8. Alt innvendig vedlikehold påhviler beboerne.

9. Tillatelse til å holde husdyr vil bli gitt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Styret behandler skriftlige søknader.

10. Det bør være ro fra kl. 23.00 — kl. 07.00.

    Ved bruk av radio/musikkanlegg, fjernsyn og lignende skal det taes nødvendig hensyn til naboene. Ved planlegging av større fester der musikk, sang, dans er viktige elementer må naboene varsles minst 24 timer i forkant, slik at man har en mulighet til å komme seg unna.

    Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner skal ikke benyttes etter kl. 23.00.

    Støyende og/eller på annen måte (boring, pigging, hamring i betong) for naboene sjenerende vedlikeholds- og oppussingsarbeider skal avsluttes kl. 19.00.
    Mindre støyende arbeid skal avsluttes kl. 21.00.

    Søndager skal sjenerende støy ikke forekomme uten spesiell tillatelse fra styret.
    På lørdager kan mindre vedlikeholdsarbeider finne sted mellom kl. 10.00. og 17.00.

    Husk: Det er lydt i gården og mellom leilighetene — vis derfor hensyn til alle naboene dine!

11. Det er forbud mot å dusje eller føre vann/fukt på gulv som ikke tilfredsstiller våtromsnormen.

    Sameiet har utarbeidet en retningslinje som beskriver hvordan en sameier skal forholde seg ved rehabilitering av bad i egen regi. Sameiere som skal pusse opp bad, oppfordres til å følge denne retningslinjen for å redusere et evt. inngrep på badet, dersom Sameiet på et senere tidspunkt gjennomfører et felles prosjekt for å rehabilitere vann og avløpsrør i sameiet.

    Se veiledning "Fremgangsmåte for rehabilitering/modernisering av bad i seksjonseiers regi".

STANDARDER

A. Skiltstandard for postkasse- og ringeklokke:

Ringeklokkeskilt:
Hvit plate med gravert svart skrift.
Font: Helvetica og størrelse er 5,0mm.
Størrelse: Høyde 16mm, lengde 65mm

Postkasseskilt:
Standard postkasseskilt for Sandbergkassen, hvit plate med gravert svart skrift.
Font: Helvetica 1 og størrelse er 6,0mm.
Størrelse: Høyde 59mm, lengde 95mm

Det er ikke tillat med håndskrevene eller trykte, påklistrede skilt utenom i en midlertidig periode mens nye skilt er under bestilling.

Skilt kan bestilles hos skiltservice.com.

B. Inngangsdør leilighet

Ved skifte av inngangsdør skal følgende dørtype velges for å sikre en helhet I sameiet:

Leverandør: Swedoor,
Front: Mahogny
Dørtype: Brann og lydsikker i henhold til norsk standard.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GUSTAV VIGELANDSVEI 3

Gnr. 3, bnr. 337 i Oslo

Sist endret på årsmøte 21.03.2018

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringssøknad datert desember 1999 med endring etter salg av seksjon nr. 19.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresse og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller et næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringssøknaden, eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Kostnadene ved drift av garasjeanlegget skal fordeles likt mellom garasjeeierne. Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom de 20 eierne av boligseksjonene etter følgende fordelingsnøkkel (brøk) basert på boligseksjonenes areal:

snr 1 — 98/1948	snr 8 — 100/1948	snr 15 — 99/1948
snr 2 — 100/1948	snr 9 — 100/1948	snr 16 — 94/1948
snr 3 — 100/1948	snr 10 — 95/1948	snr 17 — 94/1948
snr 4 — 95/1948	snr 11 — 95/1948	snr 18 — 97/1948
snr 5 — 95/1948	snr 12 — 97/1948	snr 19 — 90/1948
snr 6 — 130/1948	snr 13 — 97/1948	snr 21 — 75/1948
snr 7 — 98/1948	snr 14 — 99/1948	

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

§ 4 FELLESINNTEKTER

Fellesinntekter er inntekter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Inntektene skal fordeles mellom de 20 eierne av boligseksjonene etter fordelingsnøkkel beskrevet i § 3 i vedtektene. Inntektene fordeles ved at de føres til fradrag i de kostnader som utlignes.

§ 5 LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut — for egen regning — den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den

rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseiernes husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 (angående lovbestemt panterett) anvendes.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 8 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder — i samsvar med lov om eierseksjoner — treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved

stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager — høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan — om det er nødvendig — innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Seksjonseierne samtykker i at meldinger, varsel og annen informasjon eller dokumenter fra sameiet, representert ved styret eller forretningsfører, kan gis elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- 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 de årlige fellesutgiftene

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.

§ 15 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver av de 20 boligseksjonene har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier — til tross for advarsel — vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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 seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 38.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23 MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 25 femte ledd er det inngått avtale med de enkelte seksjonseiere om enerett til bruk av boder gjeldene i 30 år.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.

§ 24 PARKERING

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen, Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Andeler i garasjeanlegget kan selges sammen med seksjonseierens seksjon. Andeler alene kan kun selges innenfor boligsameiet.

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

3383

G.nr. 3	B.nr. av 2
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

Nils IV

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 3383-1947.
Dat. 21/3
Antall bilag

625 m²

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Formelle

✓ angående Våningshus m/garasje.

O/S 0 just for Vigelandsvei 3
2/0.1 solgt. Herr Berg

Eier:

Herr Skyggeveien 33
~~Egil Pettersen.~~

adr. Gustav Vigelandsvei 7.
Skøyen

Anmelder:

Hr. -

adr.

Avisj. 1/4-47.

Sted:

Skøyen

Parsell nr.

av

Tomt nr.

til 4a

Forespørsel angående ferdigattest sendt;

Veisjef (ang. vei) 23/6-47.

Brannsjef: -"-

Kloakkvesenet: -"-

Ansvarshavende:

EB.

Murm. Kaare Jonsson,
c/o Jonsson & Thorenfeldt,
Storgt. 12 VI, Oslo.
Kort sendt 23/6-47.

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr:

Ferdigattest:

MATERIALTILLATELSE
Foreligger 21/6-47 EB.

AKER HELSERÅD
Bygning 305
Komm.nr. 13 48.

ETASJEPLAN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 23.10.2019

Deres ref.: HÅVARD VÅGEN | Vår ref.: 201810565-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 3	Eiendom:	3/337/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GUSTAV VIGELANDSVEI 3	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Gustav Vigelands vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tjue våtrom, mottatt 27.08.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GUSTAV VIGELANDSVEI 3, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO,
gvv3@mittusbl.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lie Øyen arkitekter AS
Balders gate 26
0263 OSLO
post@lieoyen.no

Dato: 17 JUNI 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613341-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Rune Vemer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV VIGELANDS VEI 3A	Eiendom:	3/337
Tiltakshaver:	Roger Vodal	Adresse:	Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO
Søker:	Lie Øyen arkitekter AS	Adresse:	Balders gate 26, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - GUSTAV VIGELANDS VEI 3 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for bolig vest

for Lisbeth Nordli
Enhetsleder

Bjørn Rune Vemer
saksbehandler

Kopi til: Roger Vodal, Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO, rv@vz.no
Sameiet Gustav Vigelands vei 3A, jens@spacegroup.no

Blokk IV.

F.D 1617/1946 A.3.

Gnb

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede generalkonsul E.A.Andresen Butenschøns arvinger v/ O.R.Sakfører Hans Bang bortfester herved for et tidsrum av 99 aar, regnet fra 1/2.1946 til medundertegnede A/s.Gust.Vigelandsv.3 en parsell av vor eiendom gnr. 3, bnr.2, som ifølge opmaalingsforretning av 25/8.39 har et areal stort 2763,8 m², regnet til mittvei og en skyld stor [illegible]

Parsellen har fått br. nr. 337.

I festepenger erlegges kr. 250,- kontant.

I aarlig festeavgift av denne grund betaler A/s.Gust.Vigelandsv eller senere festere til oss eller senere eiere av gnr. 3, br.nr.337 6 seks -liter landskyld bygg pr. m² eller del av m² eller ialt 16582,8 liter bygg, hvis motverdi blir å betale med innen hvert aars utgang efter gjennemsnittet av den for Oslo Prispedømme for de siste 5 aar (inkl. det løpende aar) fastsatte kapitaltakst. Hvis festet paabegyndes i det løpende aar, erlegges en forholdsvis leie frem til 31.December. Prismyndighetene har f.t. fastsatt visse begrensninger m.h.t. kornrentens innkrevning. Ophevning eller lempning i disse regler skal ogsaa gjelde nærværende kontrakt.

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

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

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

A. s 12. 11

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

Saafremt festeren overdrar sin festerett - hvadenten paa den hele grund eller med grundeierens tillatelse paa nogen del av grunden - inntreder den nye fester i den eldres rettigheter og plikter i forhold til grundeieren. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte er grundeieren berettiget til av hver ny fester å forlange festepenger med kr. 250.-

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

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

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

ler blir paalagt deltagelse i vedlikeholdet.

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

Mellem parsellfesterne gjelder som vanlig halv gjerdeplikt og tillates kun aapne gjerder minnst 1.70 m. høit medmindre anderledes overenes med nabo.

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

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

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

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

a. hvorvidt og i hvilken utstrekning klausuler, som allerede paahviler eller som nu blir paaheftet det utparsellerte areal skal forandres eller opheves,
b. hvorledes det gjenværende areal av hovedbøllet og Skøien Hovedgaard, bnr.1, 3, 4, 125 og 126 samt av Casinetto bnr.122, skal reguleres, bebygges eller klausuleres.
c. hvorvidt og i hvilken utstrekning klausuler, som allerede eksisterer

mellem hovedbølet og Skøien Hovedgaard innbyrdes eller mellem disse eiendommer og de fra disse før den paagaaende utparsellering allerede utskilte parseller - skal kunne forandres eller opheves.

Festeren betaler alle av nærværende festekontrakt følgende utgifter, saasom stempel, skyldelings- og tinglesningsutgifter.

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

Oslo, 18/jan. 1946

Som grunneier :

Som fester :

M/S Gjøstø Sigurdsson 3

Til vitterlighet :

May Lüthje

Valborg Lund

Til vitterlighet :

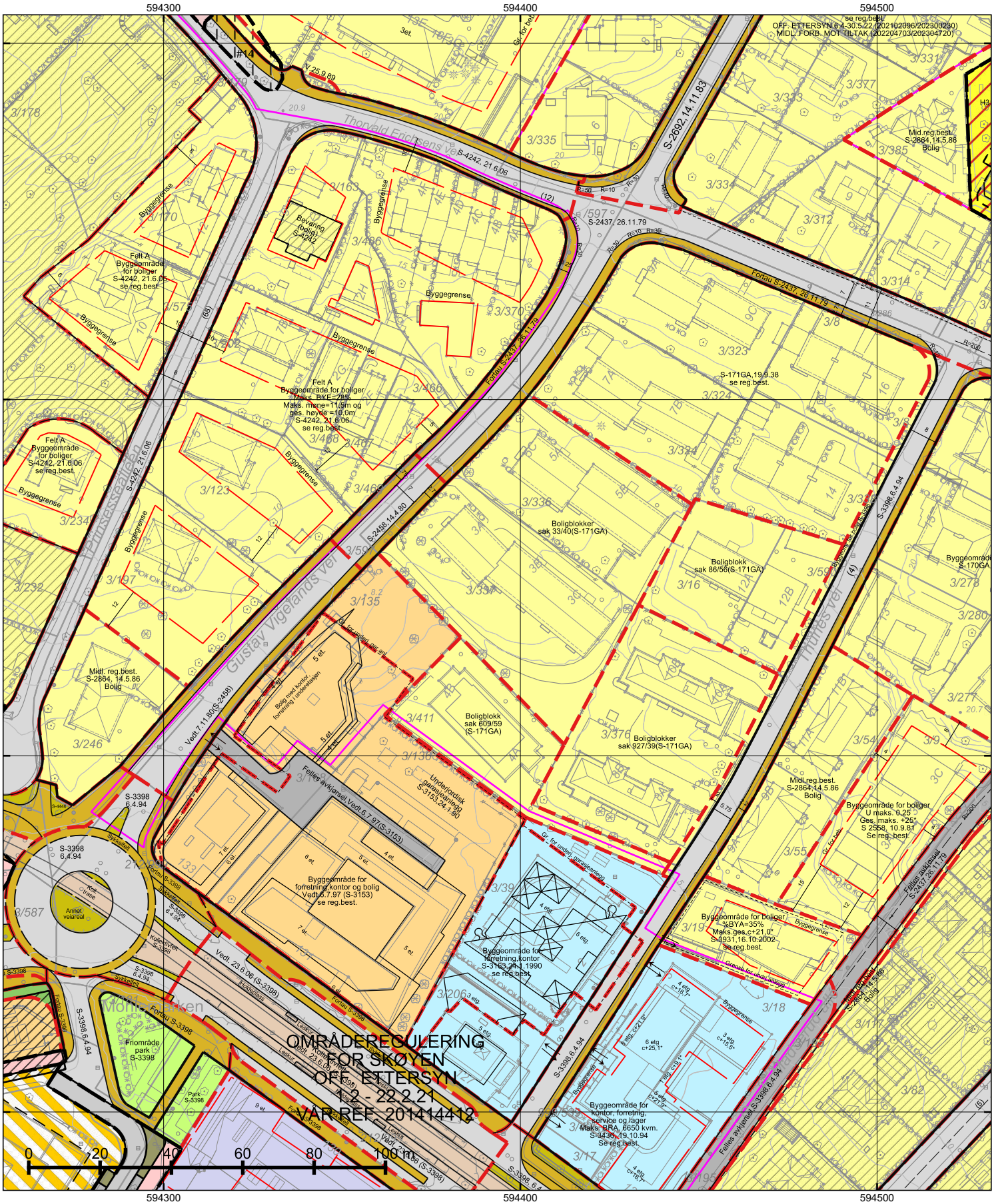
May Lüthje

Valborg Lund

DAGBOKFØRT SOM DØKN.NR. 903 /1946 DEN 12/2 1946
VED AKERS HERREDSKRIVEREMBETE.
INNFØRT I GRUNNBOKA.
DNR. 337 SKYLD SOM VEDK. GNR. 3
AVGIKK I ALT KR. 1824,42 ØRE.
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR. ~~0~~ 35
festeren mangler kvittering

Anmerkning om hefte kan meddeles på følgende mot erleggelse av et tilleggsgebyr stort kr. 2.-

Tinglesningsgebyr betalt
Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

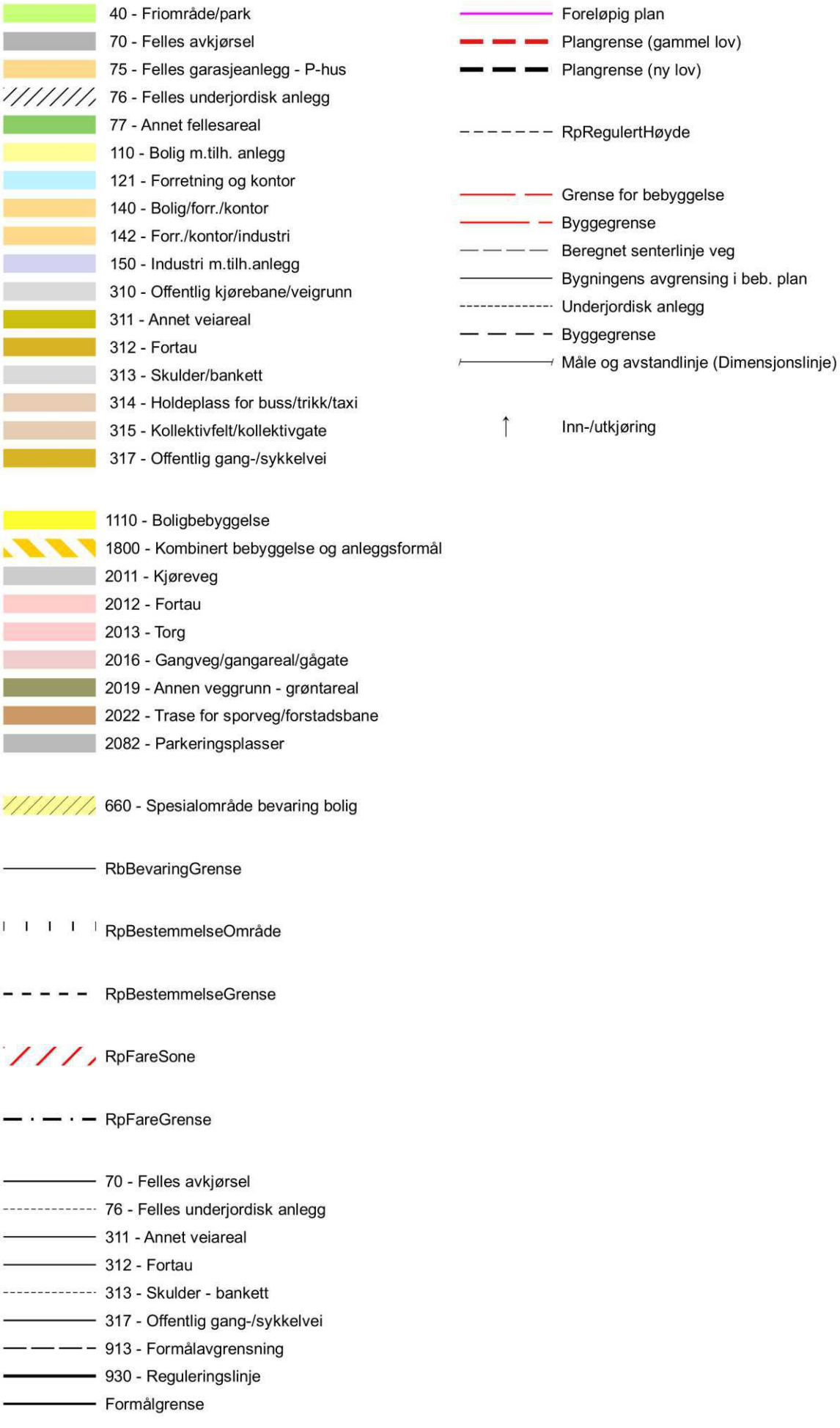
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

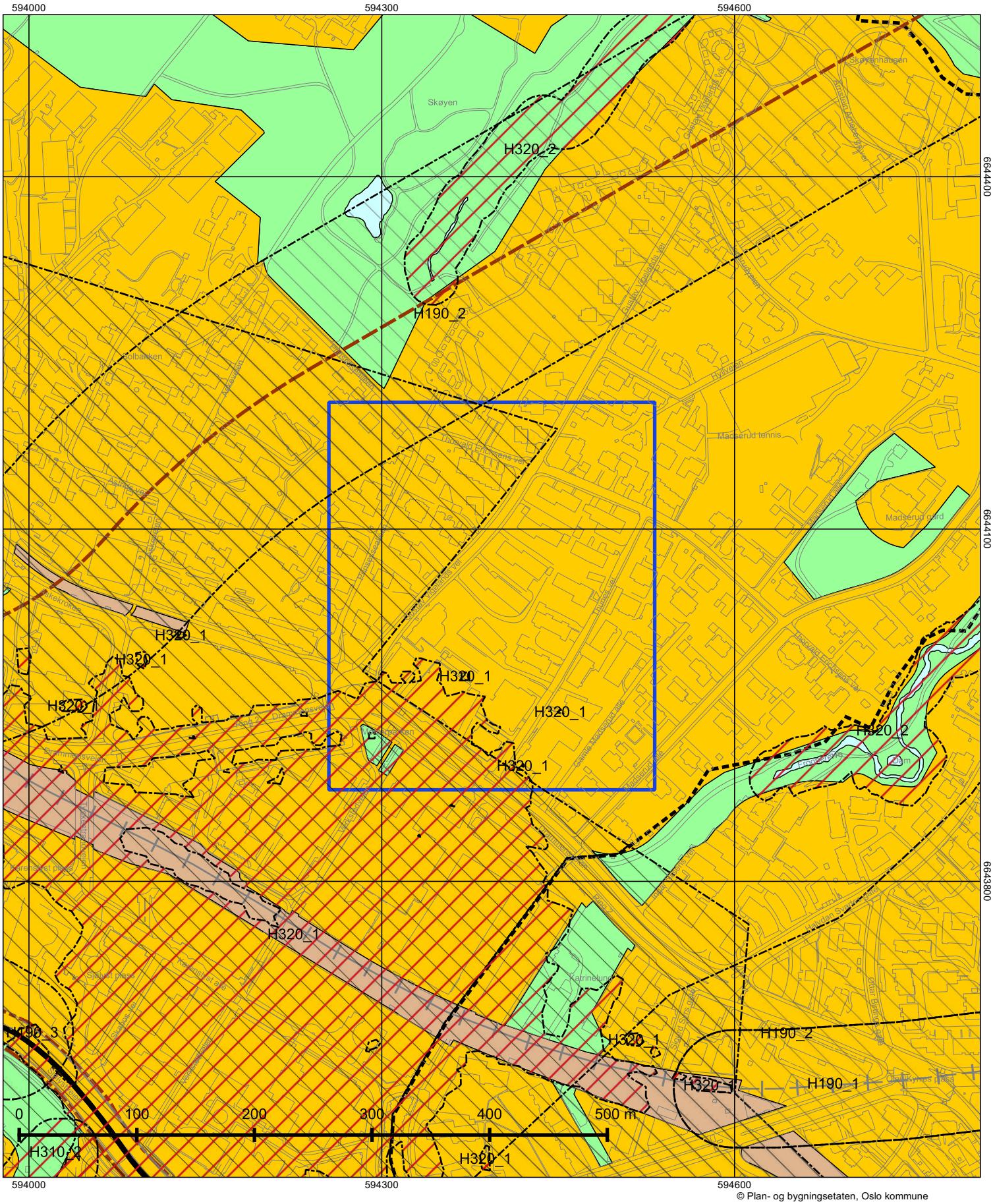
PlottID/Best.nr: 162518/ 86539111
Adresse: Gustav Vigelands vei 3
Gnr/Bnr: 3/337
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162518/86539111
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539111
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 3, BNR. 337.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 3, bnr. 337.

GNR. 3 BNR. 337

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.09.1939.

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

2764 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

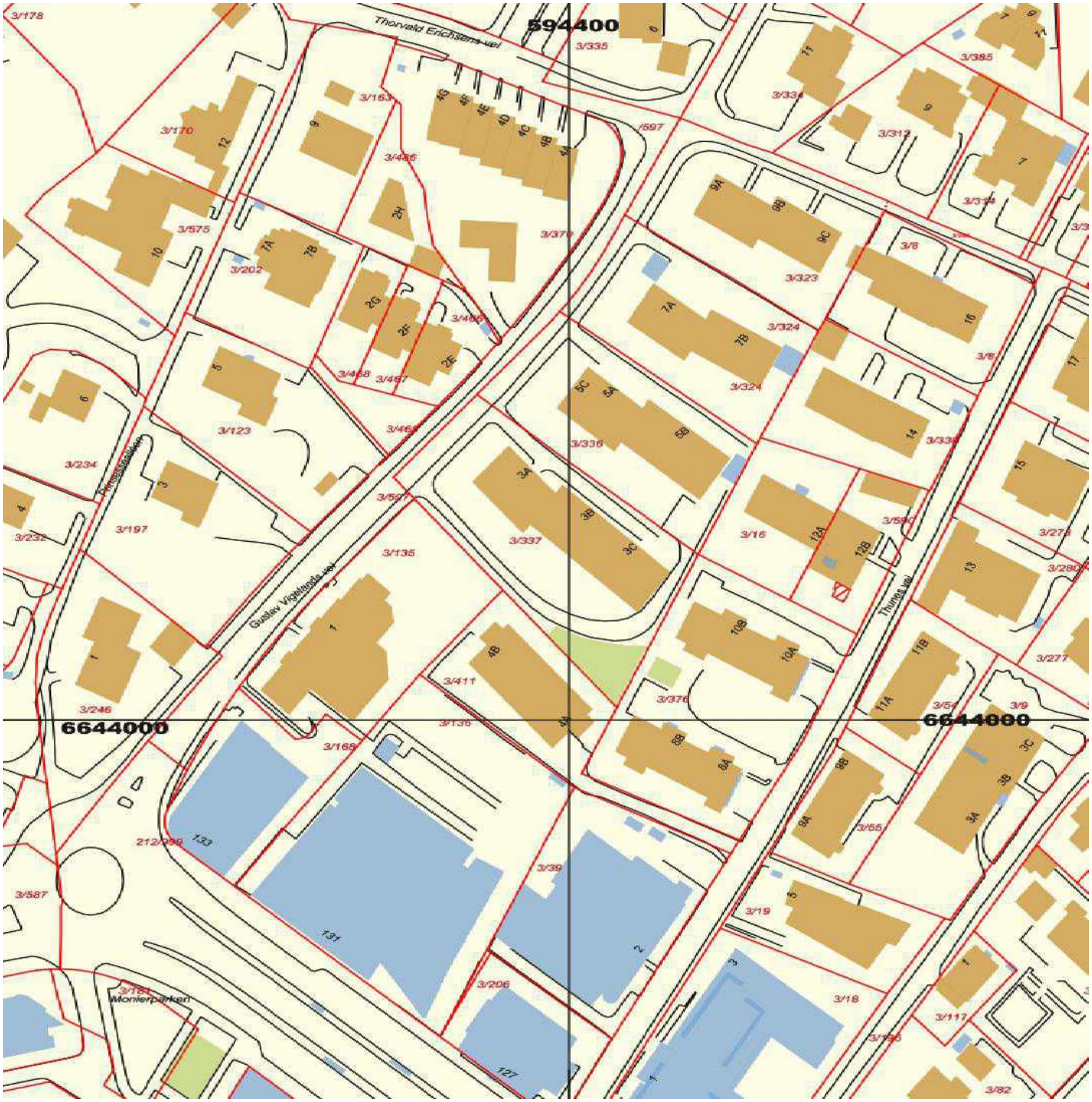
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

3340

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

3340 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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:
Gustav Vigelands vei 3 A, 0274 Oslo
Gnr. 3, Bnr. 337, Snr. 7 og Gnr. 3, Bnr. 337, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260492

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 51 715

E-post: sigrid.ovrum@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.
