

Ole Vigs gate 25

MAJORSTUEN

notar



Prisantydning Kr. 4 850 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 41/45 kvm
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



Ole Vigs gate 25

Klassisk & sjarmfull 2-roms med generøs takhøyde. Lekre, klassiske detaljer. Lave felleskost. Ettertraktet beliggenhet!

Adresse	Ole Vigs gate 25 0366 OSLO
Prisantydning	Kr 4 850 000,-
Fellesgjeld	Kr 5 233,-
Omkostninger	Kr 134 360,-
Totalpris	Kr 4 989 593,-
Fellesutgifter	Kr 1 905,-
BRA-i/BRA Total	41/45 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1900
Soverom	1
Etasje	1

Carolina Toro v/Notar har gleden av å presentere Ole Vigs gate 25 - En flott, gjennomgående og arealeffektiv leilighet som består av entré, åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning, soverom og bad. Her bor du midt i smørøyet, med umiddelbar nærhet til handlegaten i Bogstadveien, kort vei til byens parker og alle fasiliteter, samt umiddelbare knutepunkt for offentlig komm. Leiligheten ligger i en klassisk bygård som forener klassisk sjarm med moderne funksjonalitet - et lyst og innbydende hjem med alt innen rekkevidde.

Kort om eiendommen:

- Lave felleskostn.
- Store vindusflater m/dype karmar
- Stukkatur, rosett og originale tregulv
- Generøs takhøyde på 3,18m
- Bad fra 2015
- Sentral og attraktiv på Majorstuen m/Valkyrien som nærmeste nabo
- 2 min. unna Frogner Stadion

Velkommen!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
986 44 988 / carolina@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	88

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning



















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i et meget attraktivt boligområde på Majorstuen med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det kort avstand til Vestkanttorget og Frognerparken med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. I tillegg er det kort gangavstand til Bogstadveien som er en av landets beste handlegater, med et bredt utvalg butikker innen klær, sko, sport og fritid. I kort avstand fra leiligheten finner du også et godt utvalg av dagligvarebutikker og andre servicefasiliteter. Ellers kan Bygdøy Allé og Frognerveien by på hyggelige kafeer, restauranter, andre spisesteder og spesialbutikker. I tillegg ligger apotek, vinmonopol, postkontor, treningssenter etc. en kort spasertur unna leiligheten.

Nærområdet kan friste med en rekke populære serveringssteder som Happy Foods på Vestkanttorget som serverer vegansk mat, Enoteca og Vineria Ventidue om du er interessert i italiensk mat, samt et stort utvalg av restauranter for enhver smak. Av treningstilbud finnes blant annet SATS som ligger på Colloseum, Frognerparken Tennisanlegg og aktivitetshall på Majorstuen skole.

Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Julius barnehage, Frogner barnehage og Hegdehaugen barnehage. Majorstuen skole og Uranienborg skole ligger også i nærheten med kort gangavstand. For studenter er det gangavstand til OsloMet og Universitetet i Oslo. En kort T-banetur tar deg til Handelshøyskolen BI og Høyskolen i Kristiania.

Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, hvor buss, trikk og T-bane kan ta deg så å si hvor som helst. Leiligheten ligger i tillegg 2 minutter unna Frogner Stadion, hvor trikk og buss passerer.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ole Vigs gate 25, 0366 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0005/26

SELGER

Johanna S. Uggle

MATRIKKE

Gårdsnummer 215, bruksnummer 270, seksjonsnummer 1,
i Sameiet Ole Vigs gate 25 med orgnr.: 988783307 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 412 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er en bytomt bebygd med klassisk murgårdsbebyggelse, tilpasset kvartalsstruktur med sammenhengende fasader mot offentlig gate. Arealen er i hovedsak fullt utnyttet av bebyggelsen, noe som er

vanlig i eldre, sentrale bystrøk. Det er ikke private hagearealer tilknyttet eiendommen, men uteoppholdsbehovet ivaretas gjennom balkonger, bakgårdsløsninger og nærliggende offentlige grøntarealer. Omkringliggende gater er opparbeidet med fortau, gatebeplantning og parkering langs vei.

Nærområdet fremstår som velordnet og bymessig, med etablerte trekker, brosteins- og asfaltdekker samt god offentlig infrastruktur. Adkomst skjer direkte fra offentlig gate. I umiddelbar nærhet finnes offentlige grønt- og oppholdsarealer, herunder mindre parker og plasser som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter i gangavstand fra eiendommen. Tomten har gode lys- og solforhold tatt i betraktning tett bybebyggelse, og området fremstår som attraktivt, sentralt og veletablert.

SAMEIEBRØK

148/1652

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.12.2025. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1900

BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Bygget er oppført tidlig på 1900-tallet og fremstår som en klassisk bygård i mur, oppført i tidstypisk urban byggestil. Bebyggelsen fra denne perioden kjennetegnes av solide konstruksjoner, representativ arkitektur og detaljerte fasader, ofte med pussede overflater, markerte gesimser, dekorative innramminger rundt vinduer samt balkonger med smijernsrekkverk. Konstruksjonsmessig er bygget normalt oppført med bærende ytter- og innervegger i mur/tegl, med etasjeskillere av tre eller betong, avhengig av byggetrinn og senere ombygginger. Slike bygg er kjent for god bæreevne og lang levetid, men er samtidig oppført etter datidens tekniske krav, med lavere isolasjonsstandard enn dagens forskrifter. Takformen er typisk saltak eller mansardtak, ofte tekket med takstein eller metall, og med arkitektoniske elementer som arker, karnapper eller hjørnetårn, noe som gir bygget et karakteristisk preg. Bygninger fra denne perioden er oppført med fokus på håndverksmessig kvalitet og arkitektonisk uttrykk, og inngår ofte i etablerte bystrøk med sammenhengende kvartalsbebyggelse. Ved normalt vedlikehold og gjennomførte oppgraderinger fremstår denne typen bygningsmasse som robust og godt egnet for bolig- og næringsformål.

Etasjeskille:

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 (sørvest) og 2016 (nord).

Dører:

Leiligheten er utstyrt med en malt lydklassifisert entrédør av ukjent alder.

Innvendige dører:

Leiligheten er utstyrt med malte slette dører i trefinér av ukjent alder.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2015, med fordelerskap plassert på badet. Det er montert Ballofix-ventil på opprinnelig vannforsyning til badet, lokalisert bak oppvaskmaskin. Fra denne ventilen er det lagt PEX-rør frem til fordelerskapet ved toalett. I fordelerskapet er det i tillegg montert en egen Ballofixventil som er lettere tilgjengelig for avstengning.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er i plast fra 2015 (bad), mens hovedavløpsstammen (soil) er i støpejern fra byggeåret. Det er usikkert om avløpsrørene fra kjøkkenet ble fornyet i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Tilkomst for staking er tilgjengelig via sluk, vannlåser og toalett.

Ventilasjon: Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft via ventiler i vegg.

Varmtvann: I himlingen på badet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter av ukjent alder. Det er ettermontert en dobbel lekkasjestopper under kjøkkenvask og enkel lekkasjestopper ved bereder i februar 2026.

Elektrisk anlegg: Leilighetens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automat og skrusikringer.

Elektro365 AS har gjennomført en EI-kontroll av anlegget 03.02.2026 etter NEK 405-2-3 (Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending).

Branntekniske forhold:

Hulltaking:

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Det er gjennomført søk etter fuktindikasjon på vegg med påvist svertesopp i dusjsonen.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et

enkelstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av skjevheter i gulvet er at det kan oppleves som ujevnt og gi redusert bokomfort, samt mulig påvirkning på møblering og innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og vurdere nødvendige utbedringer. Et kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen. Estimater i rapporten er kun for ytterligere undersøkelser via destruktive inngrep, eventuelle utbedringer vil måtte kostnadsberegnes etter at forholdene er avdekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Døren bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Døren bør vurderes skiftet ut slik at den tilfredsstillende gjeldende krav til både brannmotstand og lydisolasjon. Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret

i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

- Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, inkludert merker i overflaten og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier. Det anses ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt.

- Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet om komfyrvakt ble innført i 2010 (TEK10), og gjelder for nye installasjoner samt ved senere endringer i

faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brann sikkerheten. Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved bruk av platetopp, noe som kan føre til alvorlige skader på personer og bygning.

- Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er påvist svertesopp i flis og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak: Eier har forsøkt å fjerne svertesopp ved rengjøring, uten tilfredsstillende resultat, da misfargingen fortsatt er godt synlig. Ettersom svertesoppen har trengt dypt inn i silikon og fugemasse, må det påregnes utskifting av berørte fuger for å fjernet soppen.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Målingene ga ulike verdier i nedre og øvre del av veggen. Resultatene gir ikke eksakte måleverdier, men indikerer høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter.

Instrumentet kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt av fukt i flislim og fuger, for eksempel dersom det nylig er dusjet. Slike søk kan derfor ikke erstatte hulltaking som godkjent undersøkelsesmetode.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det foreligger fuktskader i veggen, da dagens målinger kun gir indikasjoner og ikke sikre resultater. Konsekvensen av å ikke avdekke eventuell fukt kan være skjulte skader i konstruksjonen, som over tid kan føre til sopp, råte og redusert levetid for bygningsdelen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ref. tidligere eier og salgsoppgave, ble badet fullstendig renoverert av firmanavnene over i 2015. Revet og bygd opp på nytt.

Arbeid utført av: Rak Bygg / Rør VVS Service / Mojeszczyk EI- Service

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2019 ble det gjennomført kontroll av vann- og avløpsrør i forbindelse med en vannlekkasje. Årsaken viste seg å være en tettelse hos nabo, ikke feil ved rørene i min leilighet. Det ble ikke avdekket feil på rør i boligen.

Arbeid utført av: Rørdoktor AS

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

Svar: Ja, det er en eldre kjeller og det forekommer fukt, som er typisk for denne typen alder av bygget. Jeg kjenner ikke til konkrete skader eller tiltak utover dette.

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

Svar: Ja, Forhold vedrørende skjevheter/sprekker fremgår av tilstandsrapporten.

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

Svar: Ja, Det har tidligere vært observert sølvkre i boligen. I tillegg har takstmann påvist svertesopp i dusjsone, jf.tilstandsrapport. Jeg kjenner ikke til øvrige problemer med skadedyr.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er utført arbeid på el-anlegget i forbindelse med salgsforberedelser. Se tilstandsrapport for nærmere opplysninger.

Arbeid utført av: Elektro365 AS/Fredrik Mørk

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble gjennomført utbedring av taket for hele eiendommen i 2018 i regi av sameiet.

Arbeid utført av: City Takteking AS

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

Svar: Ja, Leiligheten hadde tidligere næringsstatus og ble endret til bolig for korrekt registrering. Ingen fysisk ombygging ble utført, kun for å ha det juridisk riktig.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja, Oslo kommune har godkjent bruksendringen (10.12.25).

Tilleggskommentar: Sameiet – I 2018 ble brannalarmsystemet oppgradert med montering av sirener i hele bygget, samt installasjon av brannalarm koblet til brannvesenet, for å øke brannsikkerheten til hele sameiet og alle leiligheter.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

2026:

- Det er ettermontert en dobbel lekkasjestopper under kjøkkenvask og enkel lekkasjestopper ved bereder.

Arbeidene er utført av Avra Rør AS ved VVS-ingeniør/rørlegger Thomas Bintas.

- Elektro365 AS har gjennomført en Elkontroll av anlegget 03.02.2026 etter NEK 405-2-3 (Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending). Formålet med standarden er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet for å få et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, knyttet til den elektriske installasjonen.

2025:

- Spotbelysning over kjøkkenbenk, utført av SpotOn.

2024:

- Maling av stukkatur og tak i stue, utført av ViMontasje AS.

- Maling av alle rom i leiligheten, med unntak av bad, utført av ViMontasje AS.
- Plassbygd garderobeskap på soverom, utført av ViMontasje AS.

2016:

- Vindu på soverom ble skiftet, utført av fagfolk uten dokumentasjon.
- Gulv på soverom ble skiftet til tregulv, utført som egeninnsats.
- Dør i gang mot kjeller/bod ble blendet igjen, utført av fagfolk uten dokumentasjon.

Modernisering i sameiet:

- Det er utført et større forbedringsarbeid av balkonger i 5. etasje (mot Kirkeveien)
- Det har bare utførts mindre løpende vedlikehold.
- Maling av ytterdør

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. Området rundt er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor, vei, fortau, bolig/forretning/bevertning, mm.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er KDP-17 - Kommuneplan for torg og møteplasser - vedtaksdato: 22.04.2009

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Gården står på byantikvarens "Gule liste". Dette betyr at gården er verneverdig og alle sameiere og beboere må ta hensyn til dette. Alle fasadeendringer må det søkes tillatelse til hos plan- og bygningsetaten som vil innhente uttalelse fra byantikvaren. Dette vil også gjelde for oppsett av markiser. Styret skal uttale seg i slike saker.

Pågående byggesaker i området:

202507783 - Valkyriegata 13 A-B - bruksendring av loft til boliger, fasadeendringer og installasjon av heis - Siste dok. 22.12.2025

202504301 - Ole Vigs gate 30 - bruksendring fra kjellerbod til hoveddel og etablering av intern trapp - H0101 - Siste dok. 06.10.2025

202521512 - Jacob Aalls gate 30 - riving av bærevegg - Siste dok. 10.12.2025

202506966 - Jacob Aalls gate 34 A - installasjon av brannalarmanlegg - Siste dok. 16.09.2025

202504051 - Bloksberg 1 - test-byggesak fra DocuLive til PB360 - Viser på Saksinnsyn - Siste dok. 30.10.2025

202508314 - Kirkeveien 80 - 82 med flere - Riving og gjenoppbygging av 30 balkonger - Siste dok. 10.10.2025

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Oppvarming skjer med varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende løsninger.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telenor er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Det er uttak til kabel i stuen.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger ikke garasje-og eller parkeringsplass med leiligheten.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også

utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 2970 kroner for ett år

El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Bygningen er oppført i 1900, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er svært gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet:

Buss: Majorstuen i Kirkeveien – Linje: 20, 28 . 1 min gange

Trikk: Majorstuen i Majorstukrysset – Linje 11 – 2 min gange

T-bane: Majorstuen – Linje 1, 2, 3, 4, 5 – 4 min gange

Nationaltheatret stasjon – Totalt 10 ulike linjer – 6 min med bil

Oslo S – Totalt 24 ulike linjer – 12 min med bil

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ved utleie har sameieren ansvar for nødvendig vedlikehold og ettersyn av leiligheten. Sameieren er ansvarlig for at eventuelle leietagere følger husordensreglene.

Se husordensregler/vedtekter for nærmere bestemmelser.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger attestert expeditions dokument for vårningshus fra 1900 og uattestert Eksdok for innredning vannklosetter fra 1929. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest for:

- Innr loft fra 1990
- Bruksendring 1 egt og kjeller til postkontor fra 1996
- Bruksendring av loft til bolig fra 2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

- Leiligheten hadde opprinnelig en bakdør med adkomst til felles trapperom. Denne er senere blitt blendet igjen av eier. Kjøkkenet var opprinnelig prosjektert på soverom, men er i ettertid (før nåværende eier kjøpte), flyttet og etablert som del av stuen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av og for eventuelle pålegg fra det offentlige og sameiet. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse, samt eventuell endring i eierbrøk som følge av innlemming av fellesareal i leiligheten.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje med enkel adkomst fra felles oppgang. Leiligheten inneholder entré, åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning, bad og soverom.

Bygningen er oppført i 1900, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Seksjonen disponerer i tillegg en bod i oppgang på 1,2 m², loftsbod på 3 m² samt en kjellerbod på ca. 40 m². Kjellerboden er medtatt under tilleggsopplysninger som ALH grunnet lav takhøyde. samt tilgang til sameiets øvrige fellesareal etter gjeldende regler.

Vedlagte tegninger er ikke målbare. Det De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen

STANDARD

ENTRÉ

Lys entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er montert dørcalling.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen med gode arbeidsflater. Innredningen har slette, hvite fronter og kjøkkenøy fra IKEA, som gir både ekstra benkeplass og en naturlig samlingsplass. Leiligheten har et moderne og tidsriktig kjøkken av ukjent alder. Det ble ettermontert Waterguard under oppvaskkummen i februar 2026.

STUE

Stuen er en del av en åpen og sosial kjøkken- og stueløsning, som skaper en naturlig og innbydende samlingsplass i boligen. Rommet fremstår lyst og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samt generøs takhøyde som gir en behagelig romfølelse. Elegante detaljer som stukatur og rosett i taket tilfører boligen karakter og et klassisk uttrykk. Her er det god plass til å møblere med romslig sofa med tilhørende møblement, spisebord og øvrig ønsket inventar. Den åpne planløsningen gir fleksible innredningsmuligheter og legger til rette for både hyggelige sammenkomster og rolige hverdager. Romhøyde i stue ble målt til 3,18 m.

BAD

Leiligheten har et moderne og oppgradert bad fra 2015, utført i henhold til gjeldende forskrift (TEK10). Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. I dusjsonen er det en dekorvegg med glassfliser som tilfører rommet et stilrent preg. Himlingen består av malte plater med innfelte downlights. Innredningen omfatter servantseksjon med skuffeoppbevaring og tilhørende blandebatteri. Over servanten er det montert et rundt speil som harmonerer med øvrige overflater. Dusjsonen er etablert i nedsenket dusjnische med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det vegghengt toalett med innebygget susterne samt opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via elektrisk avtrekksvifte i himlingen. Renoveringen ble utført av Rak Bygg, Rør VVS Service og Mojeszczyk El-Service, ref. tidligere eier.

SOVEROM

Romslig soverom som vender inn mot rolig bakgård. Her er det god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord. Stort garderobeskap gir god plass til oppbevaring av ulike klesartikler. Rommets store vindusflate gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Tregulv i heltre.

Vegger: Malte gipsplater.

Himling: Malte gipsplater med stukkatur og rosett i stue.

Overflater ble modernisert i 2024.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Dette kan medfølge leiligheten:

- Vaskemaskin
- Speil på badet

Dette medfølger IKKE leiligheten:

- Taklampe i gang og på soverom
- Lampe montert på vegg på soverom
- Håndklehenger på døren til badrommet
- TV og TV-veggfeste

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA – i: 41 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad

BRA-e: 4 m² Loftsbod, kjellerbod, bod m/tilkomst fra oppgang

IKKE MÅLBARE AREALER

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Takhøyden i kjellerboden er målt til ca. 167 cm og oppfyller dermed ikke kravene til måleverdig areal etter gjeldende måleregler. Arealet er derfor ikke medregnet i BRA, men er oppført under tilleggsopplysninger som ALH.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealet i leiligheten er utfordrende å måle nøyaktig på grunn av skjevheter i veggkonstruksjoner. For mer presis arealmåling anbefales 3Dskanning.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 850 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 905,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Husleien utgjør idag kr. 1.275,- pr. måned med tillegg av a-konto TV og bredbånd kr. 630,- som tilsammen utgjør kr. 1.905,- pr. måned.

Felleskostnadene inkluderer administrasjons-utgifter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV- og bredbånd (a-konto), drift og vedlikehold.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 413 537,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 654 146,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

OMKOSTNINGER

kr. 4 850 000,- (Prisantydning)

kr. 5 233,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 855 233,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 121 370,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 134 360,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 989 593,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/215/270/1:

17.04.1953 - Dokumentnr: 401162 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1975 - Dokumentnr: 511430 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET

ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1975 - Dokumentnr: 511430 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 0/1

05.12.1984 - Dokumentnr: 62603 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 148/1652

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 148/1652

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

05.12.1984 - Dokumentnr: 62603 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 52/1652

01.12.2025 - Dokumentnr: 1461877 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/1652

Endring av formål

GRUNNBOKSDATO

12.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

76468925

OM SAMEIET

Sameiets navn er Ole Vigs gate 25, GNR. 215, BNR. 270 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 13. juni 1975 med tilleggsoppdeling- loft tinglyst 5. desember 1984.

Sameiet består av 11 seksjoner.

Forretningsfører er Advokatfirmaet Rør ANS v/Advokat Torstein Burkeland. Advokatfirmaet Rør ANS er også sameiets autoriserte regnskapsfører. Sameiets revisor er statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen.

Den nye sameier og/eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger eventuelt utleier.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokkeskiltet og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Nytt postkasseskilt bestilles direkte til postkasse produsent (se innsiden av postkassedøren). Ved behov for endringer på ringeklokkeskiltet, ta kontakt med styret.

Vedlikehold utført i 2024:

- Det er utført et større forbedringsarbeid av balkong i 5. etasje.
- Det har blitt utført mindre løpende vedlikehold.
- Maling av ytterdører.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 5 233,- pr. 31.12.2024

ANDEL FORMUE

Kr. 12 633,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Resultatregnskapet for 2024 viser et regnskapsmessig overskudd på kr 21 451. Det foreslås

at de disponible midler kan brukes til løpende drift. Regnskapet er basert på fortsatt drift.

FORRETNINGSFØRER

Advokatfirmaet Rør ANS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr på visse vilkår og etter søknad til styret.

Det forutsettes at ikke dyreholdet er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Med ulempe menes for eksempel lukt, støy/bråk, at dyret gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst hos øvrige brukere av eiendommen.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Bakgården skal ikke brukes til lufting av hund eller katt. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer dersom dyret måtte etterlate seg i eiendommens umiddelbare nærhet. Ved berettigede klager på dyreholdet kan styret kreve dyret fjernet.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det arrangeres dugnad en gang i året eller oftere hvis det er behov for det. Styret har ansvar for å følge opp dette. Seksjonseierne bør sørge for at noen møter på dugnaden.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner

Epost: carolina@notar.no

Mobil: 986 44 988

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 18 000,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.2 500,-)	kr. 0,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 500,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine

forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 23.02.2026
Egenerklæringsskjema, datert 17.02.2026
Boliginformasjon, datert 13.01.2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR, OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

OLE VIGS GATE 25

Tilstandsrapport, datert 23.02.2026

Egenerklæringsskjema, datert 17.02.2026

Boliginformasjon, datert 13.01.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ole Vigs gate 25, 0366 OSLO



OSLO kommune



gnr. 215, bnr. 270, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 21049-1857

Referansenummer: KW5467

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet på 41 m² BRA-I, beliggende i høy 1. etasje med enkel adkomst fra felles oppgang og nærhet til gateplan.

Planløsning:

Entré/gang, soverom, bad og stue/kjøkken i åpen løsning. Romhøyde i stue ble målt til 3,18 m.

Seksjonen disponerer i tillegg en bod i oppgang på 1,2 m², loftsbod på 3 m² samt en kjellerbod på ca. 40 m². Kjellerboden er medtatt under tilleggsopplysninger som ALH grunnet lav takhøyde.

Kjøkken:

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med kjøkkenøy fra IKEA i en åpen og sosial løsning mot stuen av ukjent alder. Det er ettermontert Waterguard under oppvaskkum i februar 2026.

Bad (2015):

Rommet har flislagt gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen omfatter en enkel servantseksjon med skuffer og tilhørende blandebatteri. Dusjonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten har innvendige avløpsrør og vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2015, med fordelerskap plassert på badet. Det er montert Ballofix-ventil på opprinnelig vannforsyning til badet, lokalisert bak oppvaskmaskin. Fra denne ventilen er det lagt PEX-rør frem til fordelerskapet ved toalett. I fordelerskapet er det i tillegg montert en egen Ballofix-ventil som er lettere tilgjengelig for avstengning. Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft via ventiler i vegg. Oppvarming skjer med varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende løsninger. I himlingen på badet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter av ukjent alder. Det er ettermontert en dobbel lekkasjestopper under kjøkkenvask og enkel lekkasjestopper ved bereder i februar 2026. Leilighetens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automat og skrusikringer. Elektro365 AS har gjennomført en EI-kontroll av anlegget 03.02.2026 etter NEK 405-2-3 (Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending).

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygget er oppført tidlig på 1900-tallet og fremstår som en klassisk bygård i mur, oppført i tidstypisk urban byggestil. Bebyggelsen fra denne perioden kjennetegnes av solide konstruksjoner, representativ arkitektur og detaljerte fasader, ofte med pussede overflater, markerte gesimser, dekorative

innramminger rundt vinduer samt balkonger med smijernsrekkverk. Konstruksjonsmessig er bygget normalt oppført med bærende ytter- og innervegger i mur/tegl, med etasjeskillere av tre eller betong, avhengig av byggetrinn og senere ombygginger. Slike bygg er kjent for god bæreevne og lang levetid, men er samtidig oppført etter datidens tekniske krav, med lavere isolasjonsstandard enn dagens forskrifter. Takformen er typisk saltak eller mansardtak, ofte tekket med takstein eller metall, og med arkitektoniske elementer som arker, karnapper eller hjørnetårn, noe som gir bygget et karakteristisk preg. Vinduer er tradisjonelt utført som trevinduer med sprosser, ofte senere oppgradert til isolerglass. Bygninger fra denne perioden er oppført med fokus på håndverksmessig kvalitet og arkitektonisk uttrykk, og inngår ofte i etablerte bystrøk med sammenhengende kvartalsbebyggelse. Ved normalt vedlikehold og gjennomførte oppgraderinger fremstår denne typen bygningsmasse som robust og godt egnet for bolig- og næringsformål.

Om tomten:

Tomten er en bytomt bebygd med klassisk murgårdsbebyggelse, tilpasset kvartalsstruktur med sammenhengende fasader mot offentlig gate. Arealet er i hovedsak fullt utnyttet av bebyggelsen, slik det er vanlig i eldre, sentrale bystrøk. Det er ikke private hagearealer tilknyttet eiendommen, men uteoppholdsarealer ivaretas gjennom balkonger, bakgårdsløsninger og nærliggende offentlige grøntarealer. Omkringliggende gater er opparbeidet med fortau, gatebeplantning og parkering langs vei. Nærområdet fremstår som velordnet og bymessig, med etablerte trekker, brosteins- og asfaltdekker samt god offentlig infrastruktur. Adkomst skjer direkte fra offentlig gate. I umiddelbar nærhet finnes offentlige grønt- og oppholdsarealer, herunder mindre parker og plasser som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter i gangavstand fra eiendommen. Tomten har gode lys- og solforhold tatt i betraktning tett bebyggelse, og området fremstår som attraktivt, sentralt og veletablert.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

Beskrivelse av eiendommen

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 (sørvest) og 2016 (nord).

Leiligheten er utstyrt med en malt lydklassifisert entrédør av ukjent alder.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Tregulv i heltre.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater med stukkatur og rosett i stue.

*Overflater ble modernisert i 2024.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 70 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten er utstyrt med malte slette dører i trefinér av ukjent alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har et moderne og oppgradert bad fra 2015.

Rommet har flislagt gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. I dusjonen er det i tillegg en dekorvegg med fliser i glass. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen omfatter en enkel servantseksjon med skuffer og tilhørende blandebeholder. Over servanten henger det et rundt speil som harmonerer med øvrige overflater. Dusjonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebeholder. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Gjeldende byggeforskrift er TEK10. Badet ble renoveret i 2015 av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Rak Bygg, Rør VVS Service og Mojeszczyk El-Service.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med kjøkkenøy fra IKEA i en åpen og sosial løsning mot stuen av ukjent alder.

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, benkeplate i heltre eik med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebeholder. Det er montert glassplate på vegg over benk samt belysning under overskap, som gir god arbeidsbelysning på benk. Integreerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, samt et kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i skap over platetoppen. Det er ettermontert Waterguard under oppvaskkum i

februar 2026. Arbeidene er utført av Avra Rør AS ved VVS-ingeniør/rørlegger Thomas Bintas.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2015, med fordelerskap plassert på badet. Det er montert Ballofix-ventil på opprinnelig vannforsyning til badet, lokalisert bak oppvaskmaskin. Fra denne ventilen er det lagt PEX-rør frem til fordelerskapet ved toalett. I fordelerskapet er det i tillegg montert en egen Ballofix-ventil som er lettere tilgjengelig for avstengning.

Innvendige avløpsrør er i plast fra 2015 (bad), mens hovedavløpsstammen (soil) er i støpejern fra byggeåret. Det er usikkert om avløpsrørene fra kjøkkenet ble fornyet i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Tilkøst for staking er tilgjengelig via sluk, vannlåser og toalett.

Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vegg.

Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende

I himlingen på badet er det plassert en ca 120 liters varmtvannsbereder av ukjent alder. Det er ettermontert Waterguard i tilknytning berederen i februar 2026. Arbeidene er utført av Avra Rør AS ved VVS-ingeniør/rørlegger Thomas Bintas.

Leilighetens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automat og skrusikringer.

Elektro365 AS har gjennomført en EI-kontroll av anlegget 03.02.2026 etter NEK 405-2-3 (Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending). Formålet med standarden er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet for å få et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, knyttet til den elektriske installasjonen.

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet elkontroll i forbindelse med salget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er en bytomt bebygd med klassisk murgårdsbebyggelse, tilpasset kvartalsstruktur med sammenhengende fasader mot offentlig gate. Arealet er i hovedsak fullt utnyttet av bebyggelsen, slik det er vanlig i eldre, sentrale bystrøk. Det er ikke private

Beskrivelse av eiendommen

hagearealer tilknyttet eiendommen, men uteoppholdsarealer ivaretas gjennom balkonger, bakgårdsløsninger og nærliggende offentlige grøntarealer. Omkringliggende gater er opparbeidet med fortau, gatebeplantning og parkering langs vei. Nærområdet fremstår som velordnet og bymessig, med etablerte trerekker, brosteins- og asfaldtekker samt god offentlig infrastruktur. Adkomst skjer direkte fra offentlig gate. I umiddelbar nærhet finnes offentlige grønt- og oppholdsarealer, herunder mindre parker og plasser som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter i gangavstand fra eiendommen. Tomten har gode lys- og solforhold tatt i betraktning tett bebyggelse, og området fremstår som attraktivt, sentralt og veletablert.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

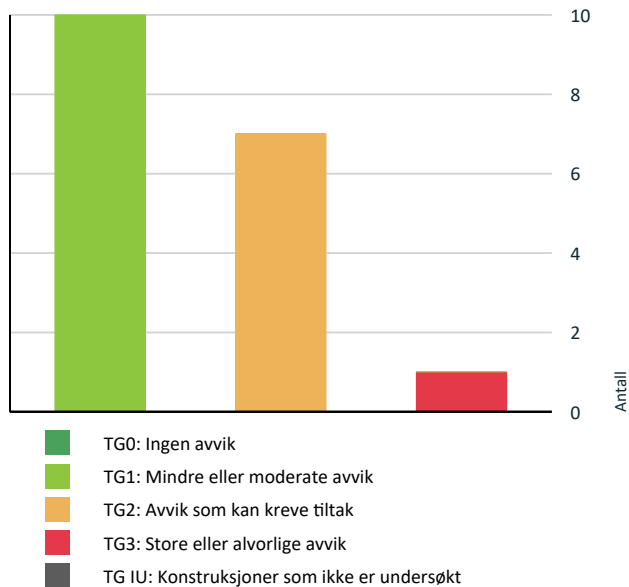
Boligbygg med flere boenheter

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

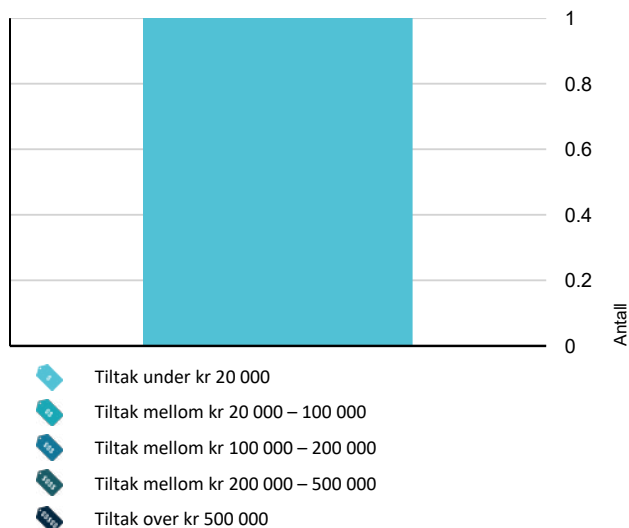
Leiligheten hadde opprinnelig en bakdør med adkomst til felles trapperom. Denne er senere blitt blendet igjen av eier. Kjøkkenet var opprinnelig prosjektert på soverom, men er i ettertid (før nåværende eier kjøpte), flyttet og etablert som del av stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren bærer preg av elde og slitasje.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, inkludert merker i overflaten og slitasje på beslag.



Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet om komfyrvakt ble innført i 2010 (TEK10), og gjelder for nye installasjoner samt ved senere endringer i faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.



Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i flis og silikonfuger.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.



Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Målingene ga ulike verdier i nedre og øvre del av vegg. Resultatene gir ikke eksakte måleverdier, men indikerer høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Instrumentet kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt av fukt i flislim og fuger, for eksempel dersom det nylig er dusjet. Slike søk kan derfor ikke erstatte hulltaking som godkjent undersøkelsesmetode.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Tekniske installasjoner	Det er ettermontert en dobbel lekkasjestopper under kjøkkenvask og enkel lekkasjestopper ved bereder. Arbeidene er utført av Avra Rør AS ved VVS-ingeniør/rørlegger Thomas Bintas.
2026	Utført EI-kontroll	Elektro365 AS har gjennomført en EI-kontroll av anlegget 03.02.2026 etter NEK 405-2-3 (Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending). Formålet med standarden er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet for å få et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, knyttet til den elektriske installasjonen.
2025	Elektrisk anlegg	Spotbelysning over kjøkkenbenk, utført av SpotOn.
2024	Modernisering	- Maling av stukkatur og tak i stue, utført av ViMontasje AS. - Maling av alle rom i leiligheten, med unntak av bad, utført av ViMontasje AS. - Plassbygd garderobeskap på soverom, utført av ViMontasje AS.
2016	Modernisering	- Vindu på soverom ble skiftet, utført av fagfolk uten dokumentasjon. - Gulv på soverom ble skiftet til tregulv, utført som egeninnsats. - Dør i gang mot kjeller/bod ble blendet igjen, utført av fagfolk uten dokumentasjon.
2015	Bad	Badet ble renoveret i 2015 av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Rak Bygg, Rør VVS Service og Mojeszczuk EI-Service.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 (sørvest) og 2016 (nord).

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med en malt lydklassifisert entrédør av ukjent alder.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør vurderes skiftet ut slik at den tilfredsstiller gjeldende krav til både brannmotstand og lydisolasjon.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvar i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Tregulv i heltre.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater med stukkatur og rosett i stue.

*Overflater ble modernisert i 2024.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 70 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 30 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen av skjevheter i gulvet er at det kan oppleves som ujevnt og gi redusert bokomfort, samt mulig påvirkning på møblering og innredning. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og vurdere nødvendige utbedringer. Et kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen. Estimater i rapporten er kun for ytterligere undersøkelser via destruktive inngrep, eventuelle utbedringer vil måtte kostnadsberegnes etter at forholdene er avdekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med malte slette dører i trefinér av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, inkludert merker i overflaten og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier. Det anses ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Leiligheten har et moderne og oppgradert bad fra 2015.

Rommet har flislagt gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. I dusjsjonen er det i tillegg en dekorvegg med fliser i glass. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen omfatter en enkel servantseksjon med skuffer og tilhørende blandebatteri. Over servanten henger det et rundt speil som harmonerer med øvrige overflater. Dusjsjonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Gjeldende byggeforskrift er TEK10. Badet ble renoveret i 2015 av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Rak Bygg, Rør VVS Service og Mojeszczyk El-Service.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i flis og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har forsøkt å fjerne svertesopp ved rengjøring, uten tilfredsstillende resultat, da misfargingen fortsatt er godt synlig. Ettersom svertesoppen har trengt dypt inn i silikon og fugemasse, må det påregnes utskifting av berørte fuger for å fjerne soppen.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 45 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 25 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 10 -15 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 10 mm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et sluk i plast fra 2015. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet banemembran, som ligger fastklemt under klemring.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte i himling, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Det er gjennomført søk etter fuktindikasjon på vegg med påvist svertesopp i dusjsonen.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Utført av undertegnede på befaring 28.01.2026

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målingene ga ulike verdier i nedre og øvre del av vegg. Resultatene gir ikke eksakte måleverdier, men indikerer høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Instrumentet kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt av fukt i flislim og fuger, for eksempel dersom det nylig er dusjet. Slike søk kan derfor ikke erstatte hulltaking som godkjent undersøkelsesmetode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det foreligger fuktskader i veggen, da dagens målinger kun gir indikasjoner og ikke sikre resultater. Konsekvensen av å ikke avdekke eventuell fukt kan være skjulte skader i konstruksjonen, som over tid kan føre til sopp, råte og redusert levetid for bygningsdelen.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med kjøkkenøy fra IKEA i en åpen og sosial løsning mot stuen av ukjent alder.

Innredningen har glatte, hvite høyglansfronter, benkeplate i heltre eik med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandeblender. Det er montert glassplate på vegg over benk samt belysning under overskap, som gir god arbeidsbelysning på benk. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, samt et kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i skap over platetoppen. Det er ettermontert Waterguard under oppvaskkum i februar 2026. Arbeidene er utført av Avra Rør AS ved VVS-ingeniør/rørlegger Thomas Bintas.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereider, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet om komfyrvakt ble innført i 2010 (TEK10), og gjelder for nye installasjoner samt ved senere endringer i faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten.

Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved bruk av platetopp, noe som kan føre til alvorlige skader på personer og bygning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i skap over platetoppen av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledninger utført som plast rør-i-rør-system fra 2015, med fordelerskap plassert på badet. Det er montert Ballofix-ventil på opprinnelig vannforsyning til badet, lokalisert bak oppvaskmaskin. Fra denne ventilen er det lagt PEX-rør frem til fordelerskapet ved toalett. I fordelerskapet er det i tillegg montert en egen Ballofix-ventil som er lettere tilgjengelig for avstengning.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtipe, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i plast fra 2015 (bad), mens hovedavløpsstammen (soil) er i støpejern fra byggeåret. Det er usikkert om avløpsrørene fra kjøkkenet ble fornyet i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Tilkost for staking er tilgjengelig via sluk, vannlåser og toalett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vegg.

TG 1 Varmesentral

Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende

TG 1 Varmtvannstank

I himlingen på badet er det plassert en ca 120 liters varmtvannsbereder av ukjent alder. Det er ettermontert Waterguard i tilknytning berederen i februar 2026. Arbeidene er utført av Avra Rør AS ved VVS-ingeniør/rørlegger Thomas Bintas.



Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automat og skrusikringer.

Elektro365 AS har gjennomført en El-kontroll av anlegget 03.02.2026 etter NEK 405-2-3 (Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending). Formålet med standarden er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet for å få et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, knyttet til den elektriske installasjonen.

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet elkontroll i forbindelse med salget.

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

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kravet til radonsikring ble først innført i byggt teknisk forskrift av 2010 (TEK10). Det er ikke generelt krav om radonmåling i boliger, med mindre boligen benyttes til utleie. I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene. Eventuelle tiltak skal vurderes og gjennomføres i tråd med gjeldende anbefalinger og regelverk.

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

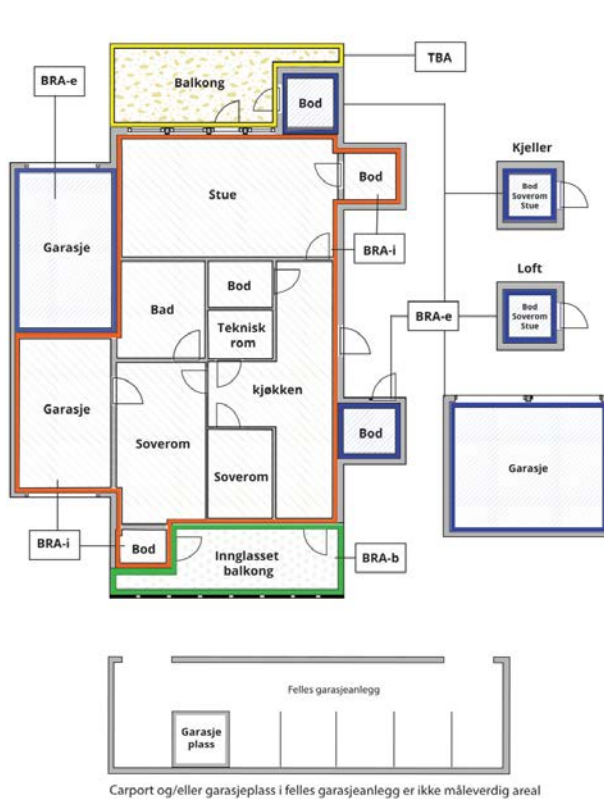
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	41	4		45		40	85
SUM	41	4				40	85
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad	Loftsbod, kjellerbod, bod m/tilkomst fra oppgang	

Kommentar

Takhøyden i kjellerboden er målt til ca. 167 cm og oppfyller dermed ikke kravene til måleverdig areal etter gjeldende måleregler. Arealet er derfor ikke medregnet i BRA, men er oppført under tilleggsopplysninger som ALH.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i leiligheten er utfordrende å måle nøyaktig på grunn av skjevheter i veggkonstruksjoner. For mer presis arealmåling anbefales 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten hadde opprinnelig en bakdør med adkomst til felles trapperom. Denne er senere blitt blendet igjen av eier. Kjøkkenet var opprinnelig prosjektert på soverom, men er i ettertid (før nåværende eier kjøpte), flyttet og etablert som del av stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jmfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Christian Amundsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	270		1	412 m ²	Felleseie tomt. Arealet er hentet fra eiendomsbasen seeiendom.kartverket.no/eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Ole Vigs gate 25

Hjemmelshaver

Uggla Ingrid Johanna Sandahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ole Vigs gate 25 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen i bydel Frogner. Området er et veletablert og etterspurt boligstrøk preget av klassisk bygårdsbebyggelse og et levende bymiljø, med en god kombinasjon av urbane kvaliteter og grønne omgivelser. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Majorstuens handels- og servicetilbud, med et bredt utvalg av dagligvarebutikker, forretninger, kaféer og restauranter. Området har også enkel tilgang til kultur- og fritidstilbud, samt offentlige tjenester. Frognerparken med store grøntarealer og rekreasjonsmuligheter ligger innen kort gangavstand. Majorstuen er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter, med svært gode forbindelser via T-bane, trikk og buss, noe som gir rask og effektiv adkomst til resten av byen og omkringliggende områder. Beliggenheten fremstår som sentral, bymessig og svært funksjonell, med høy tilgjengelighet til både byliv, rekreasjon og kollektivtransport. Området er velegnet for dem som ønsker å bo urbant i et etablert og attraktivt vestkantstrøk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er en bytomt bebygd med klassisk murgårdsbebyggelse, tilpasset kvartalsstruktur med sammenhengende fasader mot offentlig gate. Arealet er i hovedsak fullt utnyttet av bebyggelsen, slik det er vanlig i eldre, sentrale bystrøk. Det er ikke private hagearealer tilknyttet eiendommen, men uteoppholdsarealer ivaretas gjennom balkonger, bakgårdsløsninger og nærliggende offentlige grøntarealer. Omkringliggende gater er opparbeidet med fortau, gatebeplantning og parkering langs vei. Nærområdet fremstår som velordnet og bymessig, med etablerte trekker, brosteins- og asfaltdekker samt god offentlig infrastruktur. Adkomst skjer direkte fra offentlig gate. I umiddelbar nærhet finnes offentlige grønt- og oppholdsarealer, herunder mindre parker og plasser som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter i gangavstand fra eiendommen. Tomten har gode lys- og solforhold tatt i betraktning tett bybebyggelse, og området fremstår som attraktivt, sentralt og veletablert.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tinglyst reseksjonering fra næringsformål til boligformål.	26.11.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Ikke vist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	02.02.2026		Innhentet		Ja
Utvidet el-kontroll NEK 405-2-3	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

PERSONVERN



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0005/26	

Selger 1 navn
Johanna S. Uggle

Gateadresse	
Ole Vigs gate 25	

Poststed	Postnr
OSLO	0366

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 17-0005/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JSU

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ref. tidligere eier og salgsoppgave, ble badet fullstendig renoveret av firmanavnene over i 2015. Revet og bygd opp på nytt.

Arbeid utført av

Rak Bygg / Rør VVS Service / Mojesczyk El- Service

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2019 ble det gjennomført kontroll av vann- og avløpsrør i forbindelse med en vannlekkasje. Årsaken viste seg å være en tettelse hos nabo, ikke feil ved rørene i min leilighet. Det ble ikke avdekket feil på rør i boligen.

Arbeid utført av

Rørdoktor AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Det er en eldre kjeller og det forekommer fukt, som er typisk for denne typen alder av bygget. Jeg kjenner ikke til konkrete skader eller tiltak utover dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forhold vedrørende skjevheter/sprekker fremgår av tilstandsrapporten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært observert sølvkre i boligen. I tillegg har takstmann påvist svertesopp i dusjsone, jf. tilstandsrapport. Jeg kjenner ikke til øvrige problemer med skadedyr.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er utført arbeid på el-anlegget i forbindelse med salgsforberedelser. Se tilstandsrapport for nærmere opplysninger.

Arbeid utført av

Elektro365 AS/Fredrik Mørk

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble gjennomført utbedring av taket for hele eiendommen i 2018 i regi av sameiet.

Arbeid utført av

City Takteking AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten hadde tidligere næringsstatus og ble endret til bolig for korrekt registrering. Ingen fysisk ombygging ble utført, kun for å ha det juridisk riktig.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oslo kommune har godkjent bruksendringen (10.12.25).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JSU

3

Sameiet – I 2018 ble brannalarmsystemet oppgradert med montering av sirener i hele bygget, samt installasjon av brannalarm koblet til brannvesenet, for å øke brannsikkerheten til hele sameiet og alle leiligheter.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Johanna Sandahl	12a6800660ce2d1447171e	17.02.2026	Signer authenticated by
Uggla	5823b8988680841280	08:49:32 UTC	One time code

Document reference: 17-0005/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

SAMEIET OLE VIGS GATE 25

Forretningsfører:	Advokatfirmaet Røer ANS v/Advokat Torstein Burkeland Frognerveien 10, Oslo Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord:	21 51 20 50.
E-postadresse:	tb@blco.no

Innkalling til årsmøte

Oslo, den 10. april 2025

Til sameierne i Ole Vigs gate 25

Det innkalles herved til ordinært årsmøte hos Unn og Per Franzén i fjerde etg.:

Torsdag 24. april 2025 kl. 20:30.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2024
3. Revidert regnskap for 2024
4. Budsjett for 2025
5. Valg.

Styret består av:

Per Franzén (styreleder) på valg.

Ingrid Johanne Sandahl Uggla (styremedlem) på valg.

Knut Sørhøy (styremedlem) 2026.

Adrian Hasanaj (varamedlem) på valg.

Som bilag følger:

1. Styrets årsberetning 2024.
2. Revidert regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Revisjonsberetning (ettersendes).

Med vennlig hilsen

Sameiet Ole Vigs gate 25
for styret

<Digitalt signert>

Per Franzén
Styreleder

Innkalling til årsmøte

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv?

Alle seksjonseiere har anledning til å delta på årsmøte med forslag, tale- og stemmerett. I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før årsmøtet starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før årsmøtet igangsettes eller leveres ved registreringen på årsmøtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

.....

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Sameiet Ole Vigs gate 25, torsdag 24. april 2025 kl. 20:30.

Sted: _____

Dato: _____

Eiers navn: _____

Eiers signatur: _____

Innkalling til årsmøte

SAMEIET OLE VIGS GATE 25 – ÅRSBERETNING 2024

Etter sameiermøtet avholdt 13. mai 2024 ble det valgt følgende styre:

- Per Franzén – leder (1 år)
- Knut Sørhøy – styremedlem (2 år)
- Johanna Sandahl Uggla – styremedlem (valgt 2023 på 2 år)
- Adrian Haanaj (valgt 1 år)

Forretningsfører er Advokatfirmaet Røer ANS v/Advokat Torstein Burkeland. Advokatfirmaet Røer ANS er også sameiets autoriserte regnskapsfører.

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen.

Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet forurensar ikke det ytre miljø.

Regnskap 2024

Resultatregnskapet for 2024 viser et regnskapsmessig overskudd på kr 21 451. Det foreslås at de disponible midler kan brukes til løpende drift. Regnskapet er basert på fortsatt drift.

Vedlikehold utført i 2024

- Det er utført et større forbedringsarbeid av balkong i 5 etasje (mot Kirkeveien)
- Det har bare utført mindre løpende vedlikehold.
- Maling av ytterdør

Prioriterte vedlikeholdsoppgaver 2025

- Vedlikeholdsoppgaver
- Få utført en tilstandsrapport av OV25, for å kunne ta frem vedlikeholdsplaner

Styrets arbeidsoppgaver i 2024.

Det er ikke avholdt planlagte styremøter i 2024, styremedlemmene har hatt jevnlig kontakt om tilstanden og driften i gården.

Sameiet har ikke vaktmester og både styremedlemmer og andre beboere har påtatt seg forefallende oppgaver i den grad de har kapasitet - som å skifte lyspærer, ettersyn av sikringer, søppelkasser, ytterdør samt kosting av fortau og bakgård, snømåking, ekstra trappevask osv.

Det ble ikke avholdt dugnad i mai.

Styret jobber med å fortsatt bruke et verktøy som heter Trello for å følge opp følgende ting på en åpen og transparent måte:

- Vedlikehold (Forslag, Pågående, Utført)
- Beboere Sameiet Ole Vigs gate 25 (Seksjonseiers ansvarsforhold, Informasjon til beboere i Ole Vigs gate 25)
- Styrets oppgaver (Skal utføres, Utført)

URL er <https://trello.com/sameietolevigsgate25/home>

Oslo, den 8. april 2025

Per Franzén

Knut Sørhøy

Johanna Sandahl Ugglå

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET OLE VIGS GATE 25

	NOTE	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innbetalte fellesutgifter		528 084	517 968
Innbetalt til terminbeløp lån		53 309	70 563
TV, bredbånd		61 344	53 892
Sum driftsinntekter		642 737	642 423
DRIFTSKOSTNADER			
Kommunale avgifter		218 262	188 883
Forsikring		115 841	113 339
Strøm		11 258	12 774
Matteleie		12 790	11 899
Renhold		39 758	35 616
TV, bredbånd		60 412	55 408
Vedlikehold	1	104 969	23 334
Forretningsførsel		56 522	54 400
Revisjon		7 500	7 500
Diverse	2	3 954	2 214
Sum driftskostnader		631 266	505 367
DRIFTSRESULTAT		11 471	137 056
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Utbytte Gjensidige		12 345	11 466
Rentekostnader		2 364	6 601
Sum netto finansposter		9 981	4 865
ÅRETS OVERSKUDD+/UNDERSKUDD-		21 451	141 920
Overføres egenkapital		21 451	141 920
Sum overføringer		21 451	141 920

BALANSE

SAMEIET OLE VIGS GATE 25

NOTE 31.12.2024 31.12.2023

EIENDELER

Forskuddsbetalte kostnader	51 245	34 413
Andre kortsiktige fordringer	8 517	0
Bankinnskudd	376 739	409 994
SUM OMLØPSMIDLER	436 500	444 407
SUM EIENDELER	436 500	444 407

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital	406 174	384 723
Sum egenkapital	406 174	384 723
Lån DNB Bank ASA	4	0
Sum langsiktig gjeld	0	50 980
Leverandørgjeld	0	965
Påløpt rente lån	0	107
Påløpte kostnader	667	0
Annen kortsiktig gjeld	4	29 659
Sum kortsiktig gjeld	30 326	8 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	436 500	444 407

Oslo, xx.xx.2024

Per Franzén
Styreleder

Knut Sørhøy
Styremedlem

Johanna Sandahl Ugglå
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

NOTER

SAMEIET OLE VIGS GATE 25

REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiet er ikke årsregnskapspliktig etter regnskapsloven, men regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent

	2024	2023
NOTE 1 - VEDLIKEHOLD		
Bygning - Membranekspresen AS	89 941	8 959
Sweco, brannteknisk prosjektering	0	7 500
Autronica	7 268	6 875
Diverse vedlikehold	7 761	0
Sum vedlikehold	104 969	23 334

NOTE 2 - DIVERSE KOSTNADER

Bankgebyrer	2 954	2 214
Miljøgebyr	1 000	0
Sum diverse kostnader	3 954	2 214

NOTE 3 - ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte

NOTE 4 - LÅN

IN-lån 1 - DNB

Til finansiering fasadeoppussing. Utbetalingsdato 14.02.2007.

Innfrielsesdato 22.09.2024

Betalte avdrag i 2024 er kr 40 827.

IN-lån 2 - DNB

Til finansiering rehabilitering piper og tårn. Utbetalingsdato 23.09.2014

Innfrielsesdato 22.12.2024.

Betalte avdrag i 2024 er kr 10 153.

5 andelseiere er belastet med totalt kr 29 659 for mye renter/avdrag. Dette krediteres/tilbakebetales i 2025.

SÅMEIET OLE VIGGS GATE 25	Budsjett Forslag Styre									Revidert Budsjett Forslag Styre	Budsjett Forslag Styre	Budsjett Forslag Styre	Budsjett Forslag Styre	Budsjett Forslag Styre	Budsjett Forslag Styre	Budsjett Forslag Styre
		Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Regnskap	Regnskap	Regnskap	Regnskap							
INNTEKTER	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
HUSLEIE 01.01.-31.12.	528 084	528 084	517 968	517 968	517 968	517 968	494 400	470 832	470 832	538 687	517 968	517 968	517 968	517 968	470 832	470 832
ØKT HUSLEIE 01.07.19 +10 %															23 542	
INNBETALT TIL TERMINBELØP LÅN	-29 659	53 309	72 696	76 270	83 028	83 671	85 380	85 380	85 380		75 900	83 500	85 380	85 380	85 380	85 380
NEDBETALING LÅN FRA SEKSJONSEIERE				31 810		0		0	0					0	0	0
AVGIFT CANAL DIGITAL	69 826	61 344	53 892	46 764	41 796	41 796	38 664	35 532	33 912	61 294	51 730	48 500	41 796	41 796	35 530	35 530
EKSTRAINNBETALING	0					0		100 004	0		0	0	0	0	0	0
ANNEN INNTEKT	0					0		0	0		0	0	0	0	0	0
PURREGEBYR	0					0		0	0		0	0	0	0	0	0
SUM INNTEKTER	568 251	642 737	644 556	672 812	642 792	643 435	618 444	691 748	590 124	599 981	645 598	649 968	645 144	645 144	615 284	591 742
KOSTNADER																
KOMMUNALE AVGIFTER	225 000	218 262	188 883	159 815	153 618	151 535	140 794	129 130	120 522	225 000	187 850	159 000	153 000	152 458	141 500	128 500
FORSIKRING	118 398	115 841	113 339	105 334	100 916	93 639	89 691	78 428	71 678	118 398	118 500	113 000	100 991	102 571	98 000	86 500
ELEKTRISITET	12 500	11 258	12 774	11 926	10 166	8 128	8 823	8 705	6 659	12 500	12 500	18 000	11 000	10 000	11 000	7 500
SNØRYDDING OG FJERNING AV IS FRA TAK	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 500
MATTER	14 000	12 790	9 166	10 475	9 607	9 644	9 395	8 968	9 135	14 000	10 475	10 500	10 500	10 500	10 500	9 750
VEDLIKEHOLD	50 000	104 969	23 334	90 853	105 708	-1 107	25 336	717 607	127 799	50 000	85 000	130 000	140 000	35 000	47 500	150 000
FORRETNINGSFØRSEL	58 727	56 522	54 400	51 900	50 650	50 200	49 000	45 000	45 000	58 727	54 400	51 900	50 650	50 200	48 000	45 000
REVISJON	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	8 000	7 500	8 250	8 250	8 250	7 750
TRAPPEVASK	41 219	39 758	38 349	33 630	31 935	8 144	30 900	21 769	0	41 219	37 000	35 500	33 500	31 500	26 000	20 000
ANTENNE AVGIFT / CANAL DIGITAL	69 826	60 412	55 408	51 194	47 954	44 432	39 853	38 593	36 613	61 294	58 200	48 500	48 600	52 145	41 500	39 500
ANDRE HONORARER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVERSE	4 500	3 954	2 214	3 177	3 220	2 192	2 245	4 799	4 918	4 500	4 500	5 000	7 500	7 500	6 500	7 350
HONORAR TIL STYRET	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TERMINBELØP LÅN		50 980	72 696	99 875						0	70 500			85 380	85 380	85 380
Negativ disponible midler 31.12.2018															75 574	
SUM KOSTNADER	601 670	682 246	578 063	625 679	521 274	374 507	403 537	1 060 499	429 824	593 138	646 925	578 900	563 991	545 504	599 704	599 730
DRIFTSRESULTAT	-33 419	-39 509	66 493	47 133	121 518	268 928	214 907	-368 751	160 300	6 843	-1 327	71 068	81 153	99 640	15 580	-7 988
RENTEINNTEKTER						33	37	229	363	0		25	25	50	125	250
UTBYTTE GIENSDIGE	12 345	12 345	11 466	11 775	12 047	11 230	11 030	10 313	9 502	12 345	9 500	12 000	12 047		9 500	10 000
RENTEUTGIFTER	0	-2 364	-6 684	-8 287	-10 089	-13 831	-25 096	-21 494	-24 050	0	-5 400	-11 000	0	-15 000		
RESULTAT	-21 074	-29 528	71 275	50 621	123 476	266 360	200 878	-379 703	146 115	19 188	2 773	72 093	93 225	84 690	25 205	2 262

Oslo, den xx april 2025

Per Franzén

Knut Sørhøy

Johanna Sandahl Uggle

VEDTEKTER

For

Sameiet Ole Vigs gate 25

Med endring på ordinært årsmøte av 28. mai 2015

Navn og omfang

Sameiets navn er Ole Vigs gate 25, GNR. 215, BNR. 270 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 13. juni 1975 med tilleggsoppdeling- loft tinglyst 5. desember 1984.

Sameiet består av 11 seksjoner.

Formål

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, forvaltning, og administrasjon av eiendommen med felles areal som hører under sameiet.

Sameiet skal ivareta sameiernes felles interesser også overfor offentlige myndigheter og andre.

Seksjonene

Rettslig rådighet

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den seksjon. Hver sameier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, sameiets gjeldende vedtekter, vedtatte husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Hver seksjon skal ha adgang til å disponere tilhørende kjellerbod, loftsbod og felles bod i bakgården.

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.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Sameierne har den fulle rettslige disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Den enkelte sameier kan således fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon.

Salg og utleie av seksjonen skal meldes til forretningsføreren/sameiets leder med minst 14 – fjorten - dagers varsel før innflytting/ overtagelse.

Seksjoner som er regulert til boligformål kan bare selges eller utleies til fysiske personer. Sameiermøtet kan gjøre unntak fra dette.

Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i vedtekter og gjeldende husordensregler. Den nye sameier og/eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger eventuelt utleier.

Ved overdragelse av seksjonen blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for selgers ubetalte krav på fellesutgifter til sameiet.

Vedlikehold

Seksjonene

Vedlikeholdet av seksjonen er den enkelte sameiers ansvar. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke er i strid med bygningsforskriftene.

Bruksenheter må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes sameier, denne husstand, leietager eller andre sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Ved f.eks. skader i andres bruksenheter eller fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold, uforsiktig bruk o.l. kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier.

Oppstår det et skadetilfelle som dekkes under sameiets forsikring, kan sameiets styre med bindende virkning vedta at egenandel skal betales av den/de seksjonseier(e) hvor skaden har oppstått.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameiet har brannvarsling i trappegangen og sameieren er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Utvendig arrangement

Utvendig arrangement på bygning så som markiser, parabolantennener, antenner, lamper og lignende er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

Inspeksjon

Når styret finner å ha saklig grunn, kan styret eller den styret gir fullmakt ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det må tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Husorden

Sameierne plikter å følge husordensregler som er fastsatt på sameiermøte.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Fellesutgifter

Alle utgifter ved den felles drift av eiendommen, herunder alle administrasjons-utgifter, alle offentlige avgifter, forsikring av eiendommen, vedlikeholdsutgifter vedrørende eiendommen, moderniseringsutgifter, driftsutgifter etc. skal utlignes på sameierne overensstemmende med vedtektene og seksjonens eierbrøk.

På grunnlag av et driftsbudsjett som sameierstyret fastsetter, fastsettes det månedlige beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis den 15. i hver måned.

De månedlige beløp fastsettes slik at sameiet legger opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter. Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold, jfr. § 5.

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter og ikke er rettet innen 14 dager etter mottagelsen av skriftlig påkrav, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for sameierens regning. Melding om dette gir sameierstyret i rekommandert brev med grunngivning. Eventuell tvist om nåværende vedtekter avgjøres ved voldgift i.h.t. tvistemålsloven - lov av 13. august 1915 nr. 6, kapittel 32, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, og angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport, revidert

årsregnskap og budsjettforslag. Saker som en sameier ønsket behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig innen utløpet av april.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Velge styremedlemmer med varamedlemmer og fastsette deres godtgjørelse.
5. Velge revisor og fastsette dennes godtgjørelse.
6. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektiger som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtekter eller i lov om eierseksjoner.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameiernes årlige fellesutgifter.
2. Bestemmelsene om at sameierne som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
3. Fastsettelse av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Styremedlemmene og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Sameiermøtet kan velge en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker

behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at et forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Styret

Sameiet skal ha et styre. 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 sameiermøtet. Styret skal herunder – i samsvar med lov om eierseksjoner – treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Styrets leder, som må bo i eiendommen Ole Vigs gate 25 velges særskilt. Inklusive styrets leder skal styret bestå av minimum 3 medlemmer med 1 varamedlem. Styret velger selv sin nestleder og sin sekretær. Alle styremedlemmer velges for 2 år. Deltagelse i styret bør gå på omgang.

Lederen innkaller til styremøter etter behov. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøter ledes av lederen. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over de saker som skal behandles, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

Styret plikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeider på eiendommen må forelegges sameiermøtet til godkjenning forutsatt at arbeidene kan utsettes inntil et slikt møte er holdt.

Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretnings-førers lønn og instruks.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som er valgt på sameiermøtet.

Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne innen 20. januar hvert år.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når det er sendt sameierens e-post adresse eller lagt i sameiernes postkasse.

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Husordensregler for Sameiet Ole Vigsøgt. 25

Ansvar

Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene følges av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet på vår felles eiendom.

Fellesarealer

Private gjenstander skal ikke henges i oppganger eller på fellesarealer forøvrig. Søppel eller gjenstander som henges i oppganger eller fellesarealer vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Baktrappene er rømningsveier i tilfelle brann og må ikke sperres ved at noe lagres i trappeløpet.

Røyking er ikke tillatt i oppgangen, i kjelleren eller på loftet av hensyn til brannfaren. Sigarettneiper må ikke kastes ut av vinduene eller fra balkongene.

Forurensning og forsøpling av fellesområdene er forbudt. For ikke å tiltrekke seg rotter er det ikke lov å mate dyr eller fugler i bakgården.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantennor og lignende på eiendommen.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Det må ikke flyttes på bærevegger eller gjøre endringer i leilighetene som kan påvirke sikkerhet og stabilitet i gården.

Gården står på byantikvarens "Gule liste". Dette betyr at gården er verneverdig og alle sameiere og beboere må ta hensyn til dette. Alle fasadeendringer må det søkes tillatelse til hos plan- og bygningsetaten som vil innhente uttalelse fra byantikvaren. Dette vil også gjelde for oppsett av markiser. Styret skal uttale seg i slike saker.

Utgangsdør og dør til bakgården samt dørene til baktrapper og kjeller skal holdes låst hele døgnet. Sykler skal parkeres i bakgården.

Søppel

Søppel skal legges i søppelkassene. Søppelet skal være godt pakket inn. Søppeposer skal ikke settes i trappeoppgangen.

Dersom kassene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil kassene tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Avfall som ikke er husholdningsavfall eller papir skal

ikke legges i søppelkassene eller settes ved siden av. Beboerne plikter å følge reglene for søppelsortering som til enhver tid gjelder.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager og helligdager, eller etter kl. 22.00 på hverdager.

Vaskemaskiner, tørketromler og lignende skal ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Dersom det planlegges sammenkomst med mange til stede i leiligheten bør det settes opp varsel til naboene om dette.

Vann og elektrisitet

Sameieren må ha kjennskap til hvor hovedstoppekran for vann (i kjelleren) og stoppekran i egen seksjon er. Sameieren må ha kjennskap til hvor sameiets hovedsikringer er.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr på visse vilkår og etter søknad til styret.

Det forutsettes at ikke dyreholdet er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Med ulempe menes for eksempel lukt, støy/bråk, at dyret gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst hos øvrige brukere av eiendommen.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Bakgården skal ikke brukes til lufting av hund eller katt. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer dersom dyret måtte etterlate seg i eiendommens umiddelbare nærhet. Ved berettigede klager på dyreholdet kan styret kreve dyret fjernet.

Postkasseskilt og ringeklokkeskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokkeskiltet og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Nytt postkasseskilt bestilles direkte til postkasse produsent (se innsiden av postkassedøren). Ved behov for endringer på ringeklokkeskiltet, ta kontakt med styret.

Dugnad

Det arrangeres dugnad en gang i året eller oftere hvis det er behov for det. Styret har ansvar for å følge opp dette. Seksjonseierne bør sørge for at noen møter på dugnaden.

Utleie

Ved utleie har sameieren ansvar for nødvendig vedlikehold og ettersyn av leiligheten. Sameieren er ansvarlig for at eventuelle leietagere følger husordensreglene.

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Notar Oslo Sentrum
Postboks 3026, Kiellands plass
0175 Oslo

E-post: v.anna@notar.no

Oslo, 13. januar 2026

Deres ref.: 17-0005/26
Sameiet Ole Vigs gate 25
SELGER: Johanna S. Uggla

Jeg viser til henvendelse av 5. februar 2026.

Eiendommen har gnr. 215 bnr. 270 snr. 5

Husleien utgjør i dag kr 1 275,- pr. måned med tillegg av a konto TV-bredbånd kr .-, til sammen kr 1 905,- pr. måned.

Andelen har følgende ligningsdata pr. 31.12.2024:

Andel renteinntekter	kr,	326,-.
Andel formue	kr.	12 633,-.
Andel gjeld	kr.	5 233,-.
Rente kostnader	kr.	653,-.

Vedlagt kopi av gjeldende vedtekter og husordensregler osv. Samtidig vedlegges årsregnskap 2024, styrets årsberetning 2024, budsjett 2024, innkalling årsmøte 2025.

Ny andelseier må godkjennes av styret.

Det følger *ikke* garasje- og/eller parkeringsplass med leiligheten.

Borettslagets forsikringsselskap er Gjensidige Forsikring, forsikrings nr. 76468925.

Per Gustav Franzen er leder i sameiets styre – mob.: 418 07 085

Vårt gebyr for opplysninger utgjør kr 5.464,- inkl. mva. Faktura ettersendes.

Faktura for eierskiftegebyr, *kr 6.725, - inkl. mva.*, blir sendt når vi er blitt underrettet om salg. Ved betaling, vennligst bruk oversendt giro eller oppgi faktura- og saksnummer.

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Røer ANS

<Signert digitalt>

Kirsti Haltbrekken Burkeland
Advokat

Nabolagsprofil

Ole Vigs gate 25 - Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	1 min	0 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	2 min	0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min	0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min	2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	5.5 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min	0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min	0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min	1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min	1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	16 min	1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

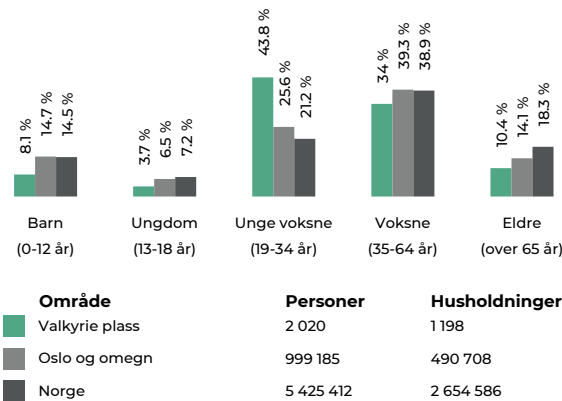
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min	0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min	0.5 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Meny Bogstadveien	2 min	
Bunnpris Kirkeveien PostNord, søndagsåpent	2 min	0.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

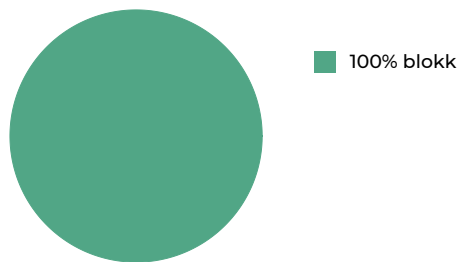
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Majorstua skole	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
⚽ Dronning Astrids plass streetbasket	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🏊 Synergy	2 min	🚶
🏊 Artesia Trening	4 min	🚶

Boligmasse



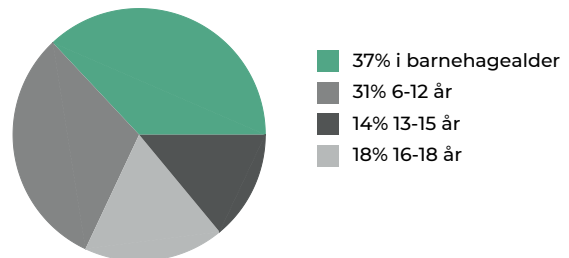
«Nabolaget mitt er bra for folk som liker seg i sentrum uten å føle seg kvelt av byen. Bra for familier og enslige over 30 år.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📦 Valkyrien	3 min	🚶
📦 Vitusapotek Majorstuen	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



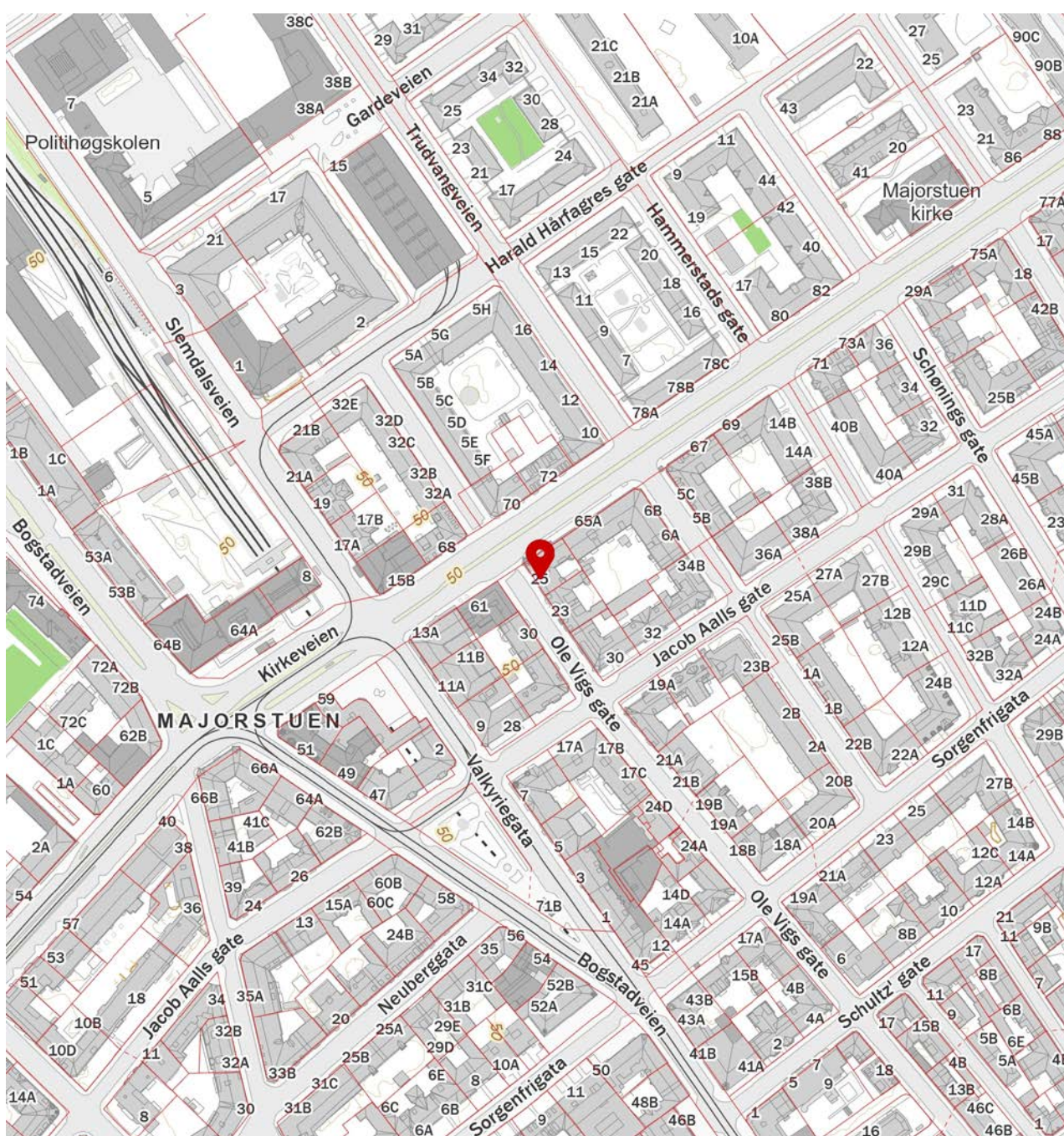
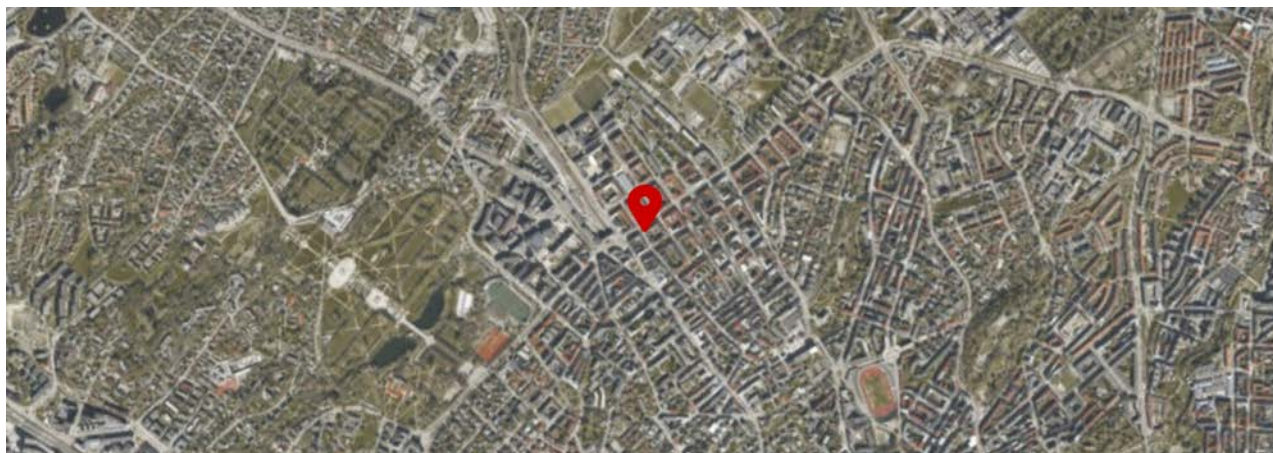
0%

54%

Valkyrie plass
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Adresse

Ole Vigs gate 25, 0366 OSLO

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262841

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80523815

Gårdsnummer

215

Bruksnummer

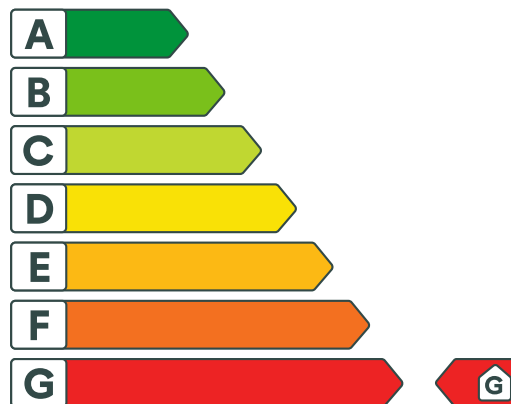
270

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



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

1900

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

404,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

404,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 598 kWh

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

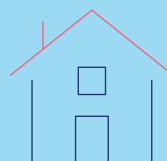
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0005/26

Adresse: Ole Vigs gate 25, 0366 OSLO, gnr. 215, bnr. 270,
snr. 1 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/