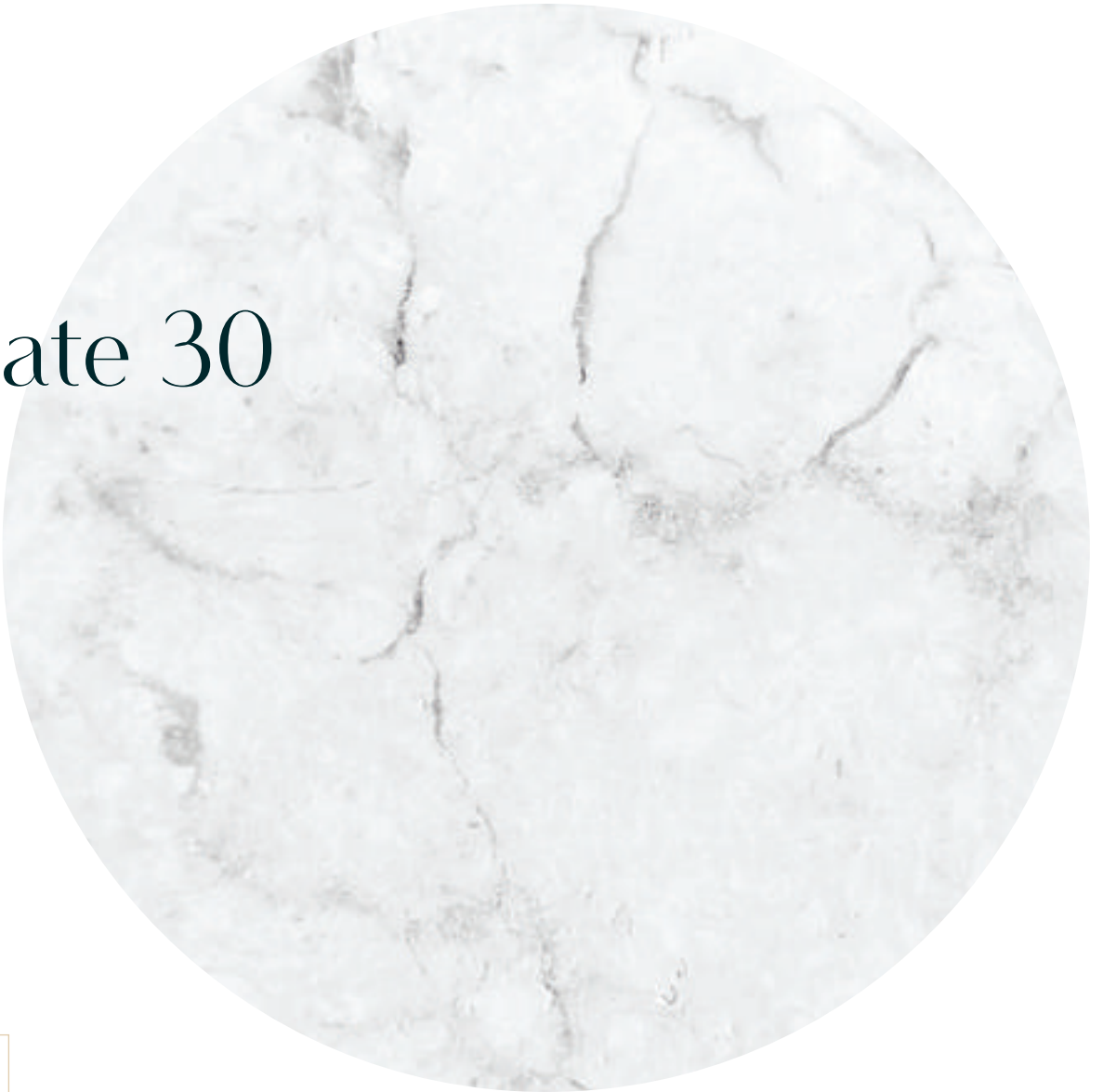


Ole Vigs gate 30



Velkommen til

Ole Vigs gate 30



Salgsoppgaven produsert 26. august 2024

Toppleilighet på Majorstuen

Delikat toppleilighet over 2 plan m/privat takterrasse på 15 kvm, balkong og peis. Oppusset i 2020/2021. Fiskebeinsparkett

Prisantydning	15 900 000,-
Omkostninger	409 140,-
Totalpris	16 309 140,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 971,-
BRA-i	123 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1914

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- OLE VIGS GATE 30
- Presentert av Vilde Nadden v/ Nordvik

- En rålekker og nyere oppusset 4/5-roms toppleilighet på Majorstuen. Leiligheten går over to og holder en god standard. Alle overflater, samt bad og kjøkken ble pusset opp i 2020/2021. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene!

- Leiligheten har en fin planløsning med 3 soverom mot bakgård. Utgang til en herlig og solrik takterrasse fra loftstuen.

- HØYDEPUNKTER
- Delikat bad fra 2020/2021
- Fiskebeinsparkett
- 3 soverom mot lukket bakgård
- Stor privat takterrasse på ca. 15 kvm med ettermiddagssol
- Balkong på 5 kvm med morgensol
- Påkostet HTH-kjøkken med Miele hvitevarer
- Stue med klassiske detaljer og peis
- 3 boder - Den ene rett utenfor leiligheten i loftsetasjen
- Svært sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til alt

Arealer og innhold

BRA-i:	123 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	20 kvm

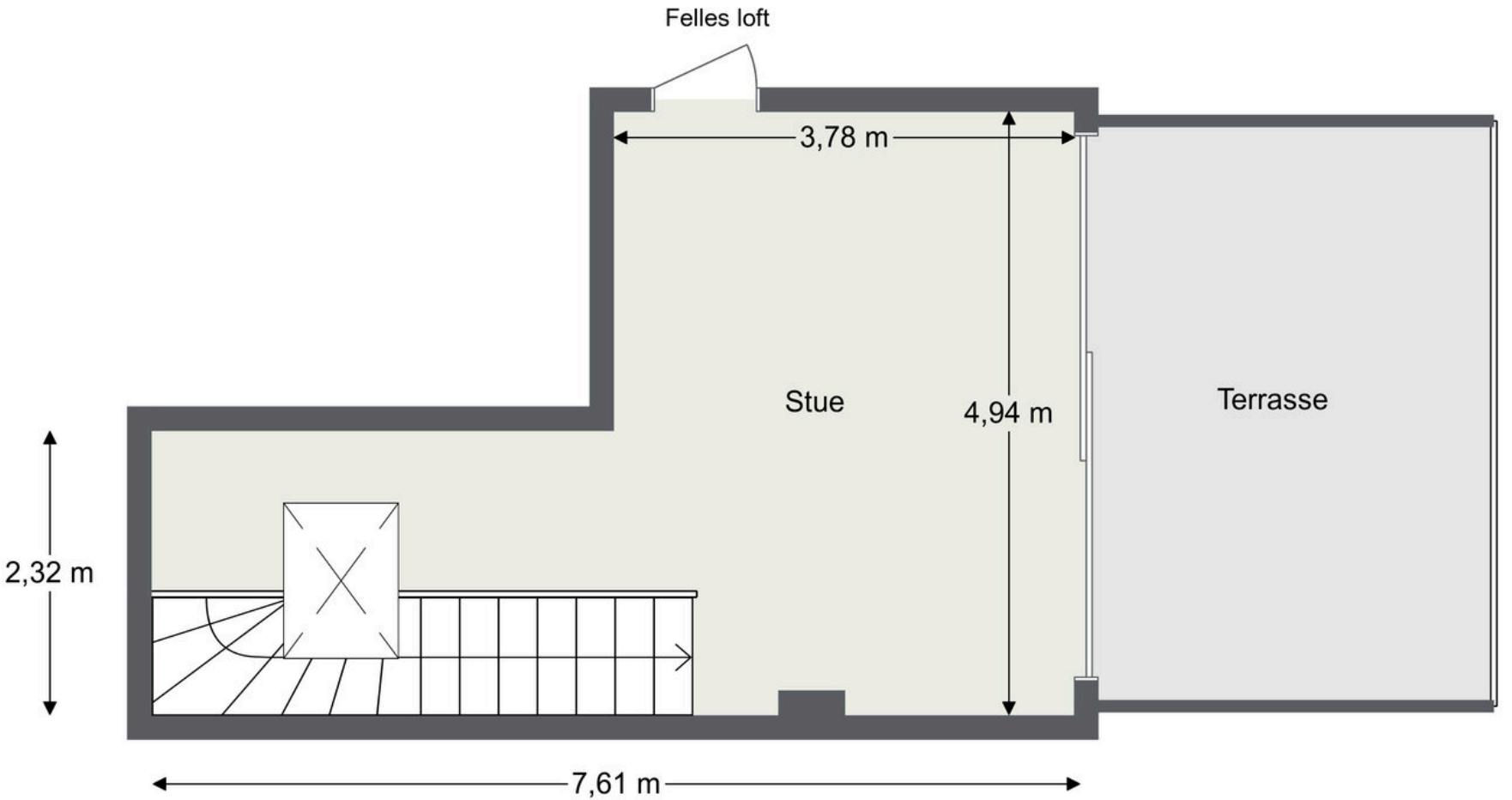
Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré, bad, 3 soverom, loftstue og stue/kjøkken.
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong på ca. 5 kvm i 4. etasje og takterrasse på ca. 15 kvm i 5. etasje.

Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 9 m2 og 3,6 m2. Og 1 loftsbod med gulvareal på 7,3 m2 , skråtak i boden. Måleverdig areal på 4,2 m2.
Total BRA: 17 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

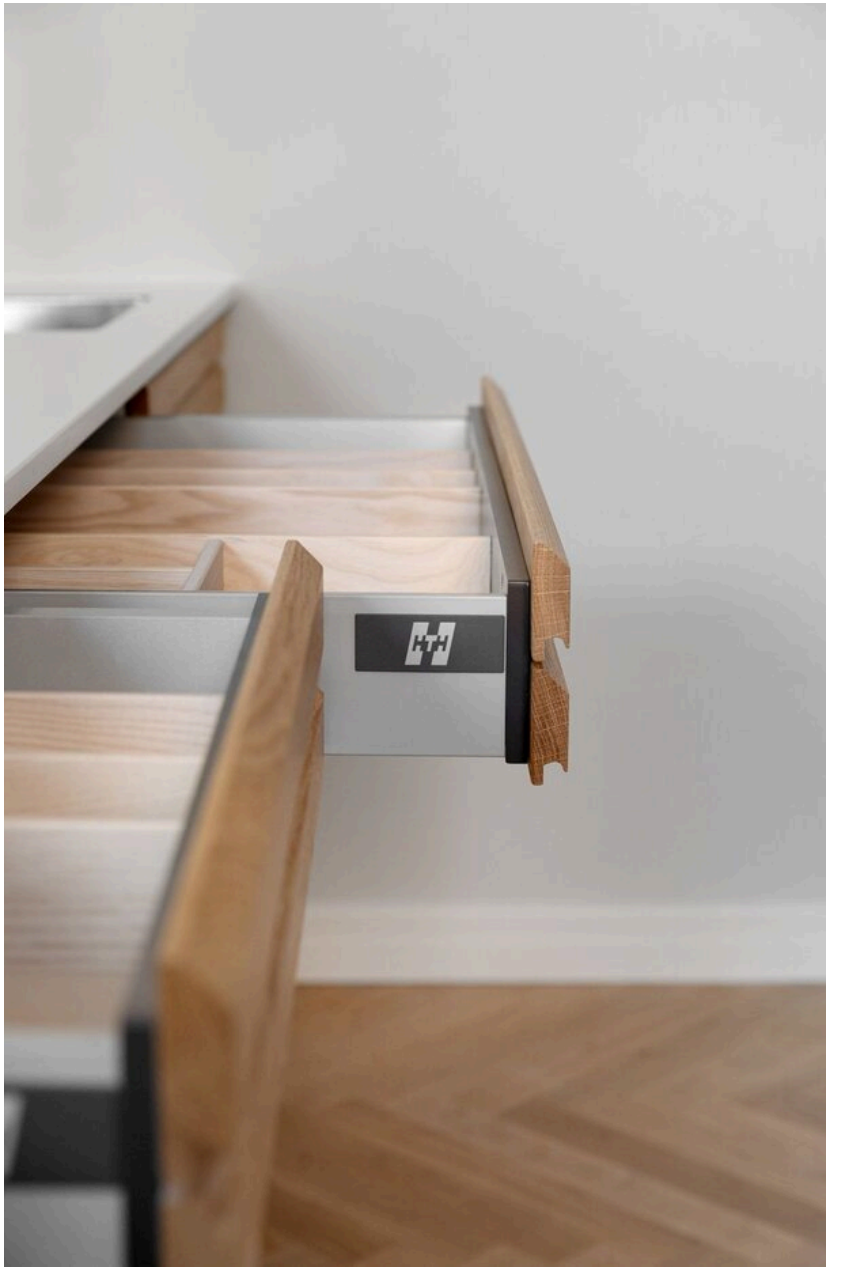


Forklaring av bilde/rommet


































Aesop

Informasjon

Ole Vigs gate 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0261/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 271, snr 8 i Oslo kommune

Selgere
Edle Hamre
Shyam Sundar

Kjøpesum og omkostninger
15 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

397 500,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
398 740,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
409 140,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
16 298 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
16 309 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré, bad, 3 soverom, loftstue og stue/kjøkken.
Total BRA: 123 kvm.

TBA: 20 kvm. Balkong på ca. 5 kvm i 4. etasje og takterrasse på ca. 15 kvm i 5. etasje.

Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 9 m2 og 3,6 m2. Og 1 loftsbod med gulvareal på 7,3 m2 , skråtak i boden. Måleverdig areal på 4,2 m2.
Total BRA: 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

4. etasje: Gang, mellomgang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.
Trapp opp til 5. etasje som består av loftstue med utgang til privat takterrasse på 15 kvm. Dør til baktrapp fra loftstue.

I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på 3,6 m2 og 9 m2. Samt en romslig loftsbod med skråtak på ca. 7,3 kvm. Enkel adkomst rett utenfor loftstuen. Måleverdig areal på 4,2 kvm.

Standard

GANG
Innbydende og romslig inngangsparti med god plass til oppbevaring av ytterjakker og sko. Praktisk med gulvvarme og fliser på gulv. Garderobeskap med plass til ytterjakker. Det er laget opplegg/plass til smal vaskemaskin og tørketrommel i skapet. Waterguard er montert, og det er fliser på gulv. Videre er entréen utstyrt med dørcallinganlegg. Sikringsskap med automatsikringer i baktrapp.

STUE
Svært lys og romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Delikat fiskebeinsparkett på gulv og ellers malte overflater. Det er montert stukkatur og vegglister, samt nymalte vegger i 2020. Stilig og velfungerende peis som varmer godt om vinteren.

Utgang fra stuen til en balkong på ca. 5 kvm. Utsikt mot Ole Vigs gate og Holmenkollen. God plass til frokostbord. Treheller lagt på gulv.

KJØKKEN
Velutstyrt og utrolig fint kjøkken med påkostet innredning fra HTH. Integrerte hvitevarer fra Miele: oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og kjøl/frys. Introduksjonstopp med integrert ventilasjon med to PowerFlex-kokeområder og planlimt ventilator - https://www.miele.no/husholdning/platetopper-og-combiset-2473.htm?mat=11491510&name=KMDA_7634_FL . Underlimt kum i steinplate. Kjøkkenet var tidligere der soverom III var før. Dokumentasjon fra rørlegger og elektriker foreligger.

LOFTSTUE
Stilig trapp tar deg opp til loftsetasjen med stue og takterrassen. Loftsetasjen er lys og trivelig med god plass for både sofagruppe/sovesofa og tv-løsning. Etasjen har også fiskebeinsparkett og malte overflater. I den ene delen av loftstuen er det fint plass til skrivebord eller gjesteseng. Praktisk plassbygde hyller som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Utgang til loftsboden, noe som er svært praktisk. Det er strømuttak i boden, så selger har hatt en fryser, kjøleskap og vinskap i denne boden. Selger har tidligere

undersøkt muligheten for å lage et bad her. Konferer med megler for mer informasjon.

TAKTERRASSE
Den private takterrassen er på ca. 15 kvm og ligger vendt ut mot det rolig og grønt gårdsrom. Terrassen har terrassebord på gulv med ny membran fra 2014/2015, og stålrekkverk (opplysning hentet fra tidligere annonse). Her er det god plass til sittegruppe og grill. Motorisert elektrisk markise (eldre, bør trolig skiftes) og strømuttak. Det er ikke varmekabler på gulvet, men i følge selger hjelper det at leiligheten i 3. etasje ligger under takterrassen.

BAD
Leiligheten har et delikat bad som ble pusset opp i 2020/2021. Badet består av veggmontert wc, dusjplass med spesiallaget dusjvegg fra Indunor og servant med ettgreps blandebatteri i innredning fra HTH. Stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys. Spesialtilpasset glass foran vinduet for å skjerme mot vann fra dusjen. Naturlig ventilasjon på badet. Nytt sluk ble utført av Max rør og varme AS. Ny membran ble utført av Lislegaard bygg og membran. Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på sluk og på gulvmembran fra Lislegaard Bygg og membran

Selger har tidligere vært i dialog med sameiet om å få kjøpe noen få kvm av loftet for å bygge et ekstra bad. Eventuelt kan man undersøke muligheten for å bygge et bad i loftsetasjen hvis man har behov for to bad. Gjerne ta med fagkyndig på visning hvis du har behov for det. Konferer med megler for mer informasjon.

3 SOVEROM
Boligen har tre romslige soverom, alle vender mot lukket gårdsrom. Hovedsoverommet har store vindusflater og god plass til garderobeskap. Plassbygget og delikat garderobeskap i eik gir gode oppbevaringsmuligheter. Fiskebeinsparkett på gulv og malte vegger.

Soverom II har også god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Soverom III er omtrent samme størrelse som hovedsoverommet. God plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap. Plassbygget og praktisk garderobeskap. Utgang til baktrapp.

Parkering

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
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble pusset opp i 2020/2021. Plasstilpasset skap bygget i 2022. Gulv slipt i stue og gang i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2020/2021 av Max rør og varme.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2020/2021 av Max rør og varme.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble pusset opp i 2020/2021. Elektrisk arbeid ble utført av Rett Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll etter oppussing i 2020/2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet (ferdigattest fra 1997) og takterasse (ferdigattest fra 2010) er bygd ut /bruksendret.

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. Leiligheten ble pusset opp i 2020/2021. Firma: Rett Elektro.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er arealoppmåling i tilstandsrapporten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Dosetet er litt løst på høyre side, men funksjonelt. Kjøleskapet lager noen ganger vibrasjonslyd. Det har vært oversvømmelse i kjelleren på grunn av enorme mengder regn som gjorde at hele overannsnettet til Oslo nådde sin kapasitet i
området sommeren 2024. Dette medførte at vann kom opp gjennom sluk i kjelleren. Det samme skjedde flere steder i området.
Styret ser på tiltak for å forhindre at dette skjer igjen. Kjellerbodene fungerer fint og er i bruk. Forrige eier flyttet kjøkkenet fra soverom III til stuen. Det er bygget ny trapp i 2020. Vi har undersøkt muligheten for å bygge bad i boden tilknyttet leiligheten i 5. etg. samt kjøpe deler av fellesarealet. Kontakt megler for ytterligere informasjon

Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Tilleggskommentar fra selger: Det er pass til smal vaskemaskin og tørketrommel i gang, eventuelt kan man hekte av dørene og sette inn vanlig størrelse.

Bygningssakkyndig

Trond Bratvold

Byggemåte

- Grunn og fundamenter, generelt: Gråsteinsmur/tegl antatt fundamentert til faste masser/ flåte. Grunnmur i naturstein\ tegl.

- Yttervegger: Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
- Takkonstruksjon: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.
- Trapper: Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.
- Vinduer: Trerammer med 2-lags energiglass fra 2003 og veluxvindu fra 2005. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme.
- Dører: Eldre finert entrédør. Dør til baktrapp fra ett soverom. Utgang til loft fra stue i 5. etasje (b-30 dør). To av dørene er ikke brann- og lydklassifisert. Normal funksjon på dørene. Eldre finert entrédør.
- Uteplasser: Utgang til balkong fra stue i 4. etasje, balkongen er på 4,8 m2. Slitte treheller på balkongen. Utgang til terrasse fra stue i 5. etasje, terrassen er på 15 m2. Terrassebord på terrassen. Ny membran fra 2014/2015 på terrassen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Avtrekk på kjøkken: Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. 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. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Ytterdør: Vurdering av avvik: Det er avvik: TG 2 grunnet alder på dører. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører. Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Balkonger: Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Skyvedøren på terrassen er noe treg å åpne/lukke. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde: minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Justere/ vedlikeholde terrassedøren. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Trapp: Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Andre tiltak: Håndløpere bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold (det er håndløper på høyre side og vegg på venstre side). Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Vegger og himling på bad: Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Siden dusjen ligger nærme vindu blir dette en TG 2. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Tiltak for utbedring av registrert avvik: Vindu står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Gulv på bad: Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik: Hakk i gulvflis ved sluk. Mangler litt gulvfug ved sluk. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Konsekvens/tiltak Det er ikke behov for utbedringstiltak. Tiltak: Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller

knuse ved ytre påkjenninger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Sanitærutstyr og innredning: Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Ventilasjon på bad: Vurdering av avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon. Tilluftsspalte under dør til bad er liten, denne burde være på 10 mm. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. 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. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt skjevheter på etasjeskiller ved bruk av Leica LINO L2. Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av. Konsekvens/tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Kostnadsestimatet er gitt på lokale utbedringer.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Vurdering av avvik: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

Resten har fått tilstandsgrad 1 og 0. Se hele tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Plassbygde skap på soverom.
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.
- Taklamper over kjøkkenøy.
- Sovesofa i loftsstue.

Dette medfølger ikke:
- Veggmontert lampe i stue.
- Vaskemaskin.
- Fryser, kjøleskap og vinskap i loftsbod.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming av leiligheten via panelovner. Gulvvarme på bad og i yttergang (under flisene). I tillegg er det peis i stuen. Pipe av teglsten fra byggeår. Det er etablert ildsted i stuen. Synlig stålrør i pipen fra 5. etasje. Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
2021: Kroner 20 721,-, 16316 KWT, nettleie var 8961 kroner, strømstøtte var 6351 kroner:
Totalt betale vi 23 331,- kroner for strøm i 2023.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 971,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett (Telia), felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), trappevask m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnandene, bortsett fra eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 158 684,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 10 751 499,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

I dag har sameiet en avtale med Telia. Men de har nylig signert en avtale for Fiber som starter i 2026. De vil da bytte til Global Connect istedenfor Telia. Dette vil redusere kostnadene for sameiet og beboere betydelig ift. dagens avtale. Konferer med styreleder for mer informasjon.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ole Vigs Gate 30, orgnr. 987.377.658

Om sameiet

Sameiets navn: Sameiet Ole Vigs gate 30
Regnskapsfører: OBOS
Sameiet består av 8 eierseksjoner.
Dyrehold: Det er tillatt med husdyr i sameiet.
Mail til styreleder: perisic.nebojsa@gmail.com / olevigsgate30@gmail.com

Felleskostnadene ble satt opp 28% den 01.02.2025.Bakgrunnen for endringen er: Økning i kommunale avgifter, strømpriser, forsikringspremie, og andre faste kostnader over tid, samt behov for en buffer for å kunne gjennomføre nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Sameiets økonomi har behov for større inntekter for å sikre en forsvarlig økonomi og unngå negativt resultat for 2025. Vår vurdering er at de nye felleskostnadene er sammenlignbare med tilsvarende boliger i Oslo og Majorstuen, og at felleskostnadene i Ole Vigs gate 30 har vært for lav over tid.

Styrets arbeid
I 2023 har styret gjennomført følgende arbeid:
- Gjennomført bygningssjekk/ tilstandsvurdering av Anticimex. Rapporten er mottatt, og behandlet av styret med aksjoner. Det var flere anbefalinger til vedlikehold og oppgradering, men ingen kritiske funn
- Oppgraderinger i bakgård. Vi har plantet opp mot 300 planter og blomster, og dekorert med steiner. Det er plantet gress og oppgradert kvalitet av jord i bakgården med organisk gjødsel. Arbeid er utført av seksjon 5 og 6.
- Reforhandling av avtale med internett/TV-leverandør
- Signering av avtale for Fiber som starter i 2026. Vi vil da bytte til Global Connect istedenfor Telia. Dette vil redusere kostnadene for sameiet og beboere betydelig ift. dagens avtale
- Reparasjon dørlukkemekanisme til inngangsdør som forbedret situasjonen med lukking av døren på vinteren
- Reparasjon av dør/lås til bakgård fordi at døren ikke var mulig å lukke.
- Det ble avholdt dugnad våren 2023
- Reparasjon av hjørne på vegg som grenser mot posten som ble skadet av en av postens biler. Posten dekket denne kostnaden.
- Det er i 2023 gjort grep for å sikre at sameiet går i pluss i 2024 ved å øke felleskostnadene og redusere sameiets kostander.
Det har blitt gjennomført 2 styremøter.
- Sameiet er i dialog med McDonalds angående ventilasjonsanlegget som nylig er oppgradert. Det er p.t. stille men selger vet ikke om det forblir slik.

Spørsmål/svar fra styret den 26.08.2024:
1. Er det planlagt noen økning av fellesgjeld eller felleskostnader?
Svar: Nei
2. Noe stort vedlikehold som står på planen?

Svar: Nei
3. Hva er status på kjeller som hadde en liten oversvømmelse e.l.?
Svar: Alt er under kontroll. Vi jobber fortsatt på saken til å forbedre avløp.
4. Noe annet viktig jeg bør opplyse interesser om som ikke fremkommer av megleropplysningene?
Svar: Nei
5. Selger har tidligere ytret ønske om å kjøpe deler av loft for å bygge et nytt bad. Har den «godkjennelsen» fra sist utgått på tid? Selger skal ha sendt dere en egen mail på det.
Svar: Det ble vedtatt på årsmøte 2022 at styre har fullmakt til å forhandle videre utbyggingssaken med seksjon 8. Etter dette var det ingen flere aktiviteter angående denne saken. Med andre ord, det er fortsatt åpen til diskusjon.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på sameiet.

Det er ikke opplyst at sameiet har sikringsordning.

Ingen fellesgjeld per 01.03.2025.

Fellesformue

Kr 25 788,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets resultat for 2023 vises i resultatregnskapet som et underskudd på -21 100,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det er i 2023 gjort grep for å sikre at sameiet går i pluss i 2024 ved å øke felleskostnadene og redusere sameiets kostander.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold: Det er tillatt med husdyr i sameiet. Se husordensreglene for mer informasjon.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 397752

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 527 kvm (Eiertomt)
Sameiet har et grønt, indre gårdsrom. Adkomst via baktrapp.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo, med nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, god offentlig kommunikasjon og flotte tur- og rekreasjonsområder. Blant annet ligger Bogstadveien med alle sine shoppingmuligheter ca. 100 meter unna.

Bogstadveien er en attraktiv og moderne handlegate, universelt utformet, slik at alle skal ha lik mulighet til å benytte arealene. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 25 min. Få også med deg Vestkanttorget med lørdagsmarked, eller bondens månedlige marked på Valkyrie Plass.

Videre er det kort vei til Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken. Sistnevnte ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, og inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Bislett bad, Slottsparken og St. Hanshaugen Park, ligger alle godt innen rekkevidde.
Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Rema 1000 eller Meny. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kaféer, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder til fasjonable motehus du ikke finner andre steder i byen. Colosseum senter er et trivelig kjøpesenter og ligger vis-á-vis Colosseum Kino. Videre er nylig det eksklusive kjøpesenteret Valkyrien åpnet, med mange spennende butikker, mathall m.m.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Bogstadveien med trikkelinje 11 og 19. Majorstuen, med Majorstukrysset, er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet, samt flybuss.

Eiendommen har gangavstand til Majorstuen barne- og ungdomsskole, og Marienlyst barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter et søk i Oslo Plan- og bygningsetatens arkiver fant ikke megler noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument fra 25.12.1915 som fungerer som forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger ferdigattest for forandring fra loftsareal til boligareal fra 1997. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger ferdigattest for takterrasse fra 2010. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.
Megler har ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grensemerker/gjerder/ grensebeplantning som fysisk er satt i terreng.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/ godkjente tegninger. Forrige eier har flyttet kjøkkenet fra soverom III til stuen. Det er bygget ny trapp i 2020, ref. selgers egenerklæringsskjema. Dette fraviker fra de originale bygningstegningene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser S-2937 og S-2255. Se reguleringskart- og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Endret reguleringsbestemmelse S-2937.
Bygningen ligger
på Byantikvarens Gule liste. Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter må påregnes.
For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: https://
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Saksnummer: 201909830 - Byggesak. Ole Vigs gate 30 - Oppføring av balkonger:
Saksnummer: 201317023 - Byggesak. Jacob Aalls gate 28 - Bruksendring fra kontor til serveringslokaler.
Saksnummer: 201809905 - ByggesakKirkeveien 64 A - Bruksendring av lokaler fra bankvirksomhet til serveringslokaler og fasadeendringer.
Saksnummer: 201705784 - Byggesak. Kirkeveien 65 A - Oppføring av balkonger.

Planprogram
Planprogram for Fornebubanen. Fastsatt 10.07.2014. Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/planprogram/fornebubanen.pdf

Pågående plansak:
Saksnr.: 201407126. Saken gjelder: Majorstuen sporområde. Gnr.38 bnr.63, gnr.38 bnr.28, gnr.215
bnr.42. Ny T-banestasjon. Sakstype: Detaljregulering.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201407126

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/271/8:
01.07.1899 - Dokumentnr: 900803 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1983 - Dokumentnr: 513887 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 85% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1983 - Dokumentnr: 513887 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/839
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere.

Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
% provisjon av salgssum
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra kommer i tillegg.

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 684,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler

Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

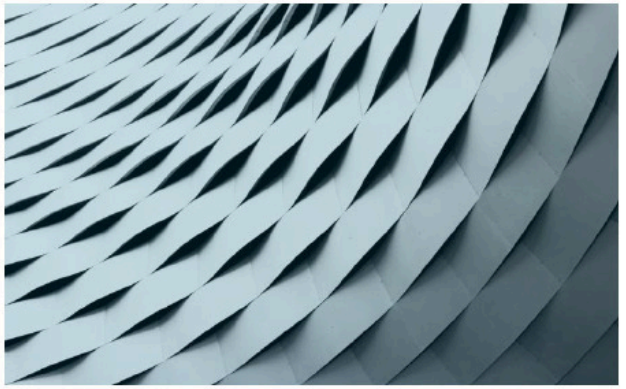
Vedlegg

Ole Vigs gate 30

Tilstandsrapport

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 271, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 06.08.2024 Rapportdato: 29.08.2024 Oppdragsnr.: 18476-24250 Referansenummer: MG2588

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS Vår ref: Vilde Nadden

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 8 i sameiet.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

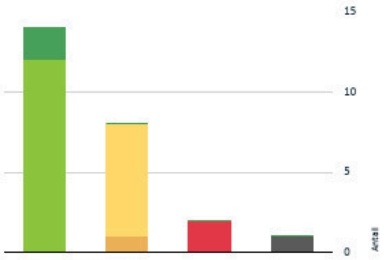
Leiligheten er bygget om ut fra de originale byggetegningene.

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

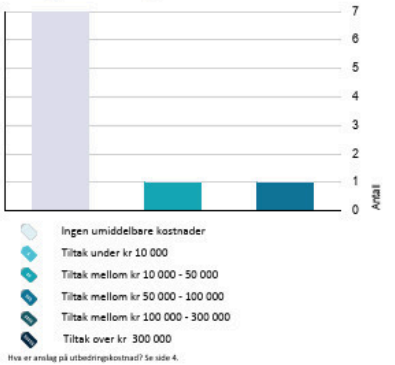
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Leiligheten er pusset opp i slutten av 2020. 2024. Ny slipte gulv i entre og stue/kjøkken.

UTVENDIG

Byging, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Gråsteinsmur/tegl antatt fundamentert til faste masser/ fløte. Grunnmur i naturstein\ tegl.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 1 Vinduer

Trerømmer med 2-lags energiglass fra 2003 og veluxvindu fra 2005. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Dører

Eldre finert entrédør. Dør til baktrapp fra ett soverom. Utgang til loft fra stue i 5. etasje (b-30 dør).
To av dørene er ikke brann- og lydklassifisert.
Normal funksjon på dørene.
Eldre finert entrédør.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på dører. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue i 4. etasje, balkongen er på 4,8 m2.
Slitte treheller på balkongen.
Utgang til terrasse fra stue i 5. etasje, terrassen er på 15 m2.
Terrassebord på terrassen.
Ny membran fra 2014/2015 på terrassen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innrededе boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Skyvedøren på terrassen er noe treg å åpne/lukke.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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

Justere/ vedlikeholde terrassedøren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett og fliser med gulvvarme ytterst i entré.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Downlights med dimmer i entré og stue i 5. etasje.
Montert nyere stukkatur i stue/kjøkken.
Takhøyde i stue på 3 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 50 mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt skjevheter på etasjeskiller ved bruk av Leica LINO L2. Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet er gitt på lokale utbedringer.

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Det er etablert ildsted i stuen. Synlig stålrør i pipen fra 5. etasje.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjene.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløpere bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med 3 speils felt.
Normal funksjon på dørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap på alle soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2020.

Nytt sluk ble utført av Max rør og varme AS. Ny membran ble utført av Lislegaard bygg og membran.

Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på sluk og på gulvmembran fra Lislegaard Bygg og membran

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Siden dusjen ligger nærme vindu blir dette en TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Vindu står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Hakk i gulvflis ved sluk.
Mangler litt gulvfug ved sluk.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Tiltak:

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med jordingskabel til slukrist. Synlig membran i sluk.

Nytt sluk ble utført av Max rør og varme AS. Ny membran ble utført av Lislegaard bygg og membran.

Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger på sluk og på gulvmembran fra Lislegaard Bygg og membran

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon. Tilluftsspalte under dør til bad er liten, denne burde være på 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i /sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH kjøkkeninnredning fra 2020, integrert koketopp med kullfiltervifte i toppen, integrert ovn, integrert mikro, underlimt kum i steinplate, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin. Alle hvitevarene er fra Miele.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kullfiltervifte i toppen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

Sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

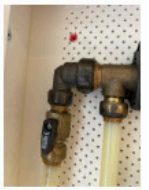
Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap med flomsikring til gulv på bad.
Kursoversikt på rør.
Hovedstoppekran fungerte ved testing.

Eget rørskap i til vaskemaskin i entré.
Det er montert waterguard i skapet.







Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er naturlig å tro at det meste av avløp til bad og kjøkken er byttet i forbindelse med oppussingen i 2020, men at hovedstamme til avløp er av eldre og ukjent dato.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i entréskap. Bereder på 113 L, antatt fra 2021.

Nye forskrifter i 2014:
En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang:
Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Rett Elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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. Tilstandsgraden 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.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat fra 2024.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarsling i blokken.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

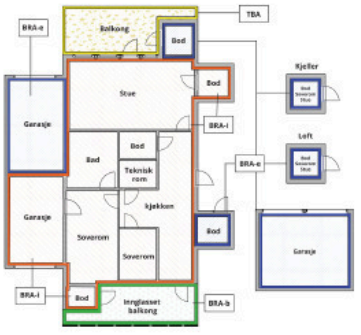
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4 Etasje	98			98	5		98
5 Etasje	25			25	15	2	27
Loft		4		4			4
Kjeller		13		13			13
SUM	**123**	**17**			**20**	**2**	**142**
SUM BRA	**140**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré , Bad , 3 Soverom , Stue/kjøkken		
5 Etasje	Stue		
Loft		Bod	
Kjeller	Boder		

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 9 m2 og 3,6 m2.
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med gulvareal på 7,3 m2 , skråtak i boden. Måleverdig areal på 4,2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten er bygget om ut fra de originale byggetegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Entrédør er ikke brannklassifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	123	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2024	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Edle Hamre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	271		8	527 m²	Elektronisk utgave fra EDR	Eiet

Adresse
Ole Vigs gate 30

Hjemmelshaver
Hamre Edle, Sundar Shyam

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ole Vigs gate 30	93 / 839	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	987377658

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt og populært beliggende på Majorstuen med kort avstand til Frognerparken, Marienlyst Park og Frognerbadet/ Frogner Stadion. Et rikt utvalg av diverse forretninger, kaffebarer, utesteder, treningssentre, Colosseum kino og spisesteder i umiddelbar nærhet i handlegaten Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Gangavstand til bl.a. Sentrum, Bislett og St. Hanshaugen.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor blokken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet over to etasjer bestående av 4. etasje med entré, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong fra stue. Trapp opp til 5. etasje/loft ved kjøkken. Bestående av stue med utgang til terrasse.

Leiligheten disponerer en bod på loft og to i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

HTH kjøkkeninnredning med steinplate. Vegger på bad med malte flater og fliser. Flislagt gulv med gulvvarme.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2021	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Ikke gjennomgått		Nei

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 271
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

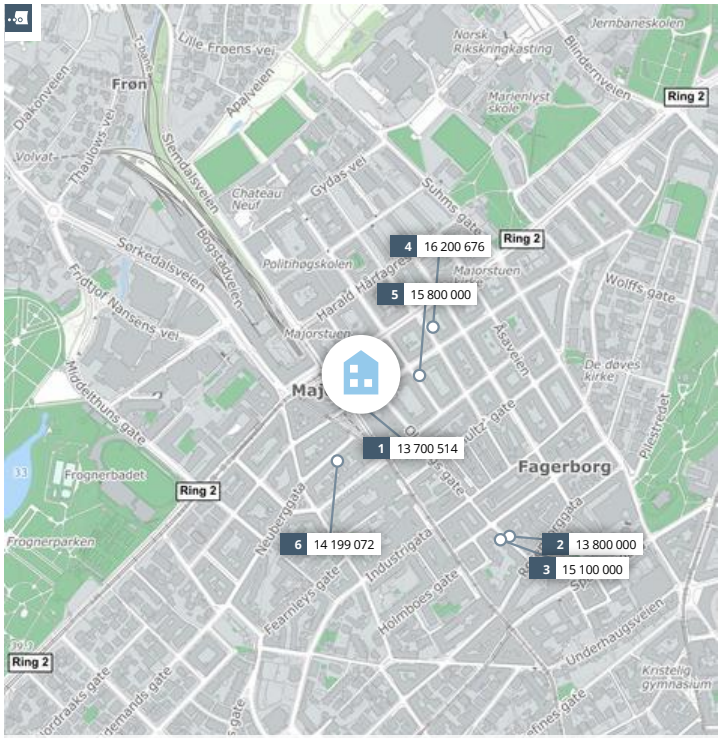
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MG2588

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon



Meglers verdivurdering
OLE VIGS GATE 30

NORDVIK

Rapport utført av Nordvik Bolig den 26.08.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1914

GNR 215 BNR 271 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 7

Verdivurdert til
15 900 000

-	15 900 000	129 268
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	123 m²
BRA	125 m²
Byggeår	1914

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Valkyriegata 9 121 m² 1900 5. etg 2 sov	10.12.2021	13 900 000	**13 700 000**	514	13 700 514	**113 227**
2 Ole Vigs gate 3 116 m² 1895 2. etg 3 sov	12.06.2024	13 990 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**118 966**
3 Ole Vigs gate 6 114 m² 1914 4. etg 3 sov	20.08.2024	15 900 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**132 456**
4 Jacob Aalls gate 40 B 132 m² 1911 4. etg 3 sov	10.06.2024	16 500 000	**16 200 000**	676	16 200 676	**122 732**
5 Jacob Aalls gate 25 B 143 m² 1914 4. etg 4 sov	13.06.2024	16 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**110 490**
6 Neuberggata 29 B 131 m² 1895 3. etg 3 sov	22.04.2024	14 300 000	**14 000 000**	199 072	14 199 072	**108 390**

Unik og påkostet 4/5-roms selveier leilighet over 2 plan med privat takterrasse og balkong. Leiligheten ble i sin helhet pusset opp i 2020/2021. Leiligheten består av gang, 3 soverom, stue/kjøkken, loftstue, balkong med morgensol og privat takterrasse mot bakgård.

Dette er en sjelden anledning i dette boligområdet.

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

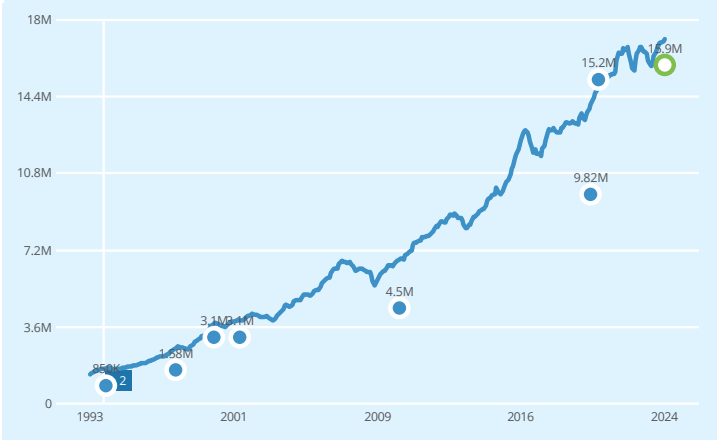
En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å

sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.01.2021	20.01.2021	12.04.2021	13 900 000	15 200 000	0	15 200 000
20.04.2020	12.08.2020		9 350 000	9 820 000	0	9 820 000
13.04.2010		13.04.2010	-	4 500 000	-	4 500 000
27.09.2001		27.09.2001	-	3 100 000	-	3 100 000
05.04.2000			2 990 000	3 100 000	-	3 100 000
10.03.1998		10.03.1998	-	1 580 000	-	1 580 000
03.06.1994		03.06.1994	-	850 000	-	850 000

Nordvik Bolig 26.08.2024

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets nå

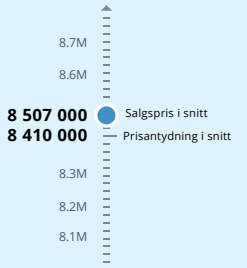
6 leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
46 dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

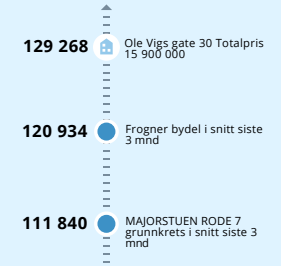
12 leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28 dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Skatteetaten

Dato
28.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VILDE CHRISTIN TAKNÆS NADDEN
Neuberggata 1 B H0401
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 271 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 3 158 684
Som sekundærbolig:	kr 10 751 499

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

7954066 2967/8 29.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.07.2024.

Boligselskap: 2967, Sameiet Ole Vigs Gate 30
Organisasjonsnr: 987.377.658
Eier: Edle Hamre Shyam Sundar
Leieobjekt: 8
Seksjonsnummer: 8
Adresse: Ole Vigs Gate 30, 0366 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 397752.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.665,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	132,-	0,-	25.788,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Ida Tunhøvd Johansen, tlf: 22 86 83 51, e-post: ida.tunhovd.johansen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Nebojsa Perisic, e-post: perisic.nebojsa@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OLE VIGS GATE 30

Felles forpliktelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

Indre orden

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

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

For øvrig

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Ole Vigs Gate 30

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 4.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 17 000 kr.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Nebojsa Perisic (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nebojsa Perisic

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tollef Hjermann (4 stemmer)
Richard Purvis (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tollef Hjermann
Richard Purvis

Transaction 09222115557521348063 Signed: NP, TH

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sameiet Ole Vigs Gate 30

Organisasjonsnummer: 987377658
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. august kl. 09:00 til 24. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av nye styre

Ettersom både Paul (styreleder) og Christofer (varamedlem) flytter, er det behov for å velge ny styre frem til neste årsmøte.

Nebojsa har takket ja til å stille som styreleder og Anton har takket ja til still som nye medlem av styre.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Nebojsa Perisic (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nebojsa Perisic

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anton Havness (5 stemmer)
Tollef Hjermann (5 stemmer)
Shyam Sundar (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anton Havness
Tollef Hjermann
Shyam Sundar

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2967
Sameiet Ole Vigs Gate 30

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ole Vigs Gate 30

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2967

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ole Vigs Gate 30

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nebojsa Perisic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tollef Hjermann er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport_2023_ole_vigs_gate_30_signed.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 17 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 17 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nebojsa Perisic

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Richard Purvis
- Tollef Hjermann

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nebojsa Perisic	Ole Vigs Gate 30
Styremedlem	Anton Havness	Ole Vigs Gate 30
Styremedlem	Tollef Hjermann	Ole Vigs Gate 30
Styremedlem	Shyam Sundar	Ole Vigs Gate 30

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Ole Vigs gate 30.
Styret kan kontaktes på e-post olevigsgate30@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Ole Vigs Gate 30
Sameiet består av 8 seksjoner.
Sameiet Ole Vigs Gate 30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987377658, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 271

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

Sameiet Ole Vigs Gate 30 har 4 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid
I 2023 har styret gjennomført følgende arbeid:
- Gjennomført bygningssjekk/ tilstandsvurdering av Anticimex. Rapporten er mottatt, og behandlet av styret med aksjoner. Det var flere anbefalinger til vedlikehold og oppgradering, men ingen kritiske funn

Intern informasjon underlagt taushetsplikt Transaksjon 09222115557514291336 Signed TH, NP, AH, SS

- Oppgraderinger i bakgård. Vi har plantet opp mot 300 planter og blomster, og dekorert med steiner. Det er plantet gress og oppgradert kvalitet av jord i bakgården med organisk gjødsel. Arbeid er utført av seksjon 5 og 6.
- Reforhandling av avtale med internett/TV-leverandør
- Signering av avtale for Fiber som starter i 2026. Vi vil da bytte til Global Connect istedenfor Telia. Dette vil redusere kostnadene for sameiet og beboere betydelig ift. dagens avtale
- Reparasjon dørlukkemekanisme til inngangsdør som forbedret situasjonen med lukking av døren på vinteren
- Reparasjon av dør/lås til bakgård fordi at døren ikke var mulig å lukke.
- Det ble avholdt dugnad våren 2023
- Reparasjon av hjørne på vegg som grenser mot posten som ble skadet av en av postens biler. Posten dekket denne kostnaden.
- Det er i 2023 gjort grep for å sikre at sameiet går i pluss i 2024 ved å øke felleskostnadene og redusere sameiets kostander.

Det har blitt gjennomført 2 styremøter

Intern informasjon underlagt taushetsplikt Transaksjon 09222115557514291336 Signed TH, NP, AH, SS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det er i 2023 gjort grep for å sikre at sameiet går i pluss i 2024 ved å øke felleskostnadene og redusere sameiets kostander.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Intern informasjon underlagt taushetsplikt Transaksjon 09222115557514291336 Signed TH, NP, AH, SS

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	315 996	275 988	0	393 604
Andre inntekter	3	6 488	2 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**322 484**	**278 588**	**0**	**393 604**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-30 576	-29 400	0	-32 404
Konsulenthonorar	4	-375	0	0	-16 000
Drift og vedlikehold	5	-35 013	-49 579	0	-47 000
Forsikringer		-82 092	-77 530	0	-80 000
Kommunale avgifter	6	-96 226	-75 534	0	-116 931
Energi/fyring		-10 502	-7 769	0	-8 500
TV-anlegg/bredbånd		-35 502	-38 207	0	-22 944
Andre driftskostnader	7	-54 216	-46 430	0	-47 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-344 502**	**-324 449**	**0**	**-371 679**
DRIFTSRESULTAT		**-22 018**	**-45 861**	**0**	**21 925**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	918	272	0	200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**918**	**272**	**0**	**200**
ÅRSRESULTAT		**-21 100**	**-45 589**	**0**	**22 125**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-21 100	-45 589		

Intern informasjon underlagt taushetsplikt Transaksjon 09222115557514291336 Signed TH, NP, AH, SS

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 417	35
Forskuddsbetalte kostnader		5 968	125 232
Driftskonto OBOS-banken		181 842	165 918
SUM OMLØPSMIDLER		**196 228**	**291 186**
SUM EIENDELER		**196 228**	**291 186**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		180 638	201 738
SUM EGENKAPITAL		**180 638**	**201 738**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 759	4 380
Leverandørgjeld		6 831	85 068
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 590**	**89 448**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**196 228**	**291 186**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Sameiet Ole Vigs Gate 30

Nebojsa Perisic Tollef Hjermann Shyam Sundar

Anton Havness

Intern informasjon underlagt taushetsplikt Transaksjon 09222115557514291336 Signed TH, NP, AH, SS

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	315 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**315 996**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Faktura til Posten Norge AS - REF Tollef Hjermann	6 488
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 488**

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
SUM KONSULENTHONORAR	**-375**

Intern informasjon underlagt taushetsplikt Transaksjon 09222115557514291336 Signed TH, NP, AH, SS

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-3 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 342
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 220
Kostnader dugnader	-1 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-35 013**

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-82 901
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-12 305
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-96 226**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 704
Renhold ved firmaer	-39 674
Andre fremmede tjenester	-170
Andre kontorkostnader	-2 500
Bank- og kortgebyr	-2 168
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 216**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	689
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	151
Andre renteinntekter	78
SUM FINANSINNTEKTER	**918**

Intern informasjon underlagt taushetsplikt Transaksjon 09222115557514291336 Signed TH, NP, AH, SS

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 397752. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Intern informasjon underlagt taushetsplikt Transaksjon 09222115557514291336 Signed TH, NP, AH, SS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.24
Selskapsnummer: 2967 **Selskapsnavn**: Sameiet Ole Vigs Gate 30

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Nebojsa Perisic er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tollef Hjermann er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 17 000 kr.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Nebojsa Perisic

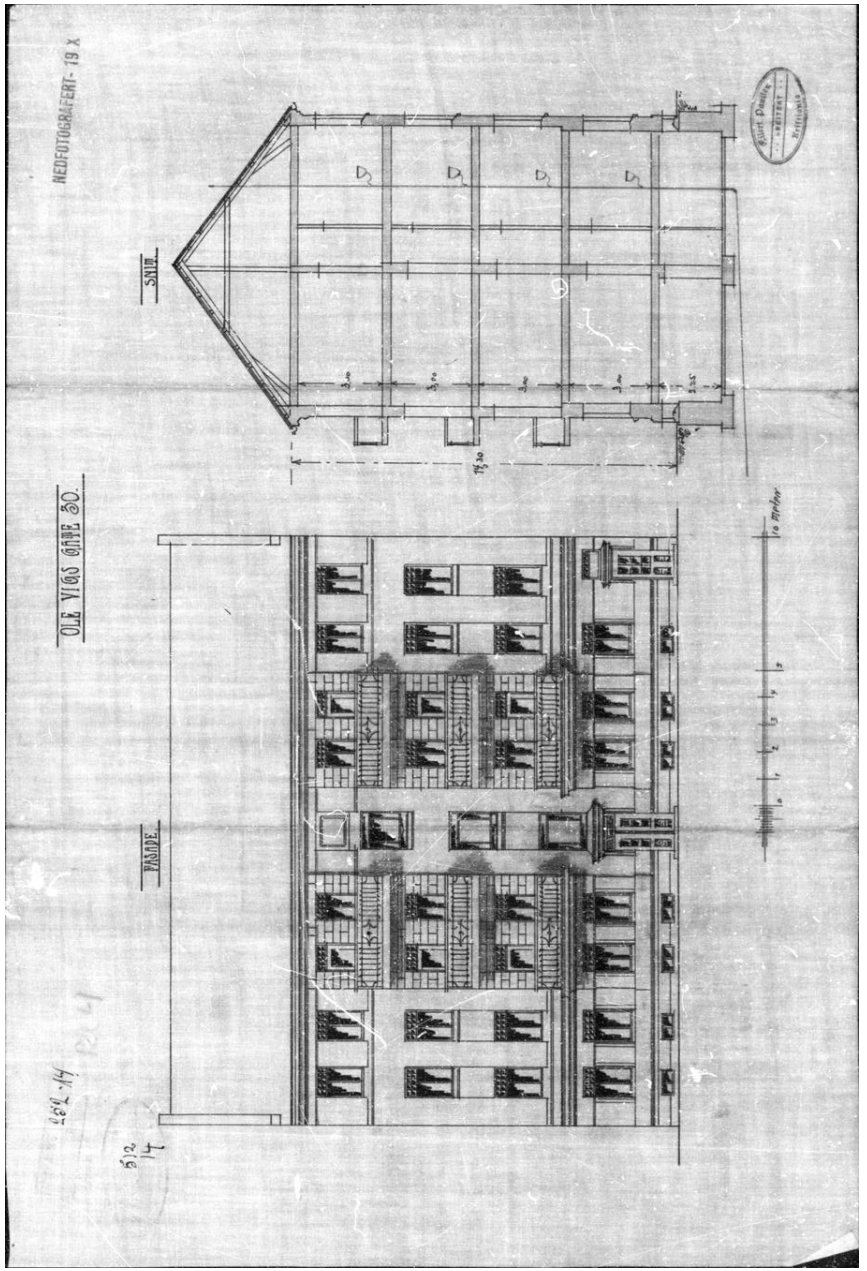
Styremedlem (kun 2 skal velges)

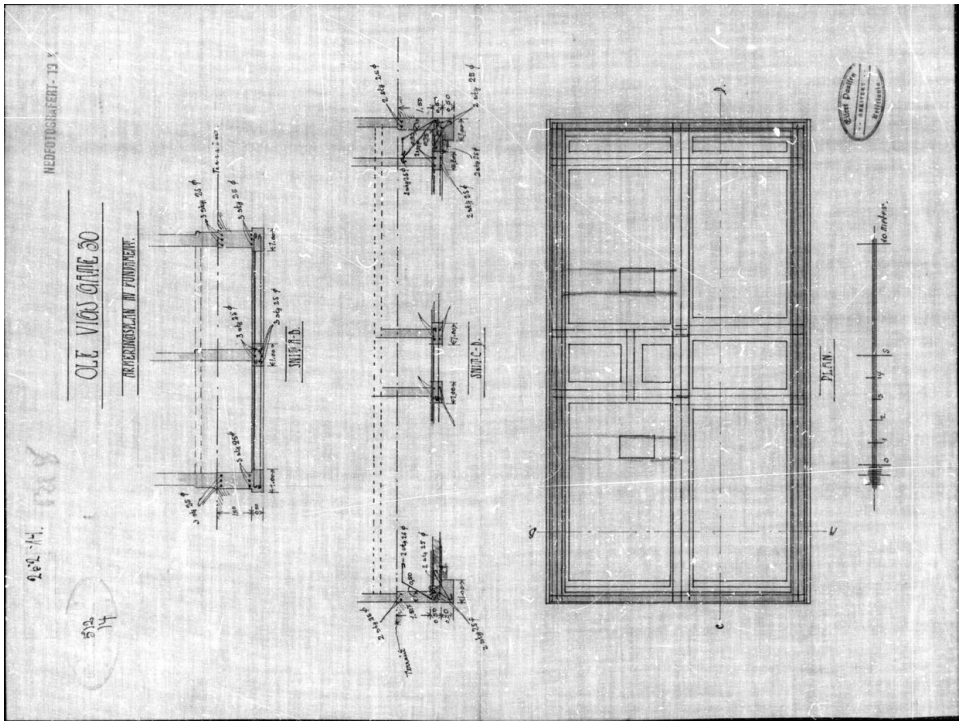
- ☐ Richard Purvis
- ☐ Tollef Hjermann

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
OLE VIGS GADE 30.
FACADE.
SNIT.
1/100 naturlig.


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
OLE VIGS GADE 30
FUNDERINGSPLAN AF FUNDAMENT.
SNIT A-B.
SNIT C-D.
PLAN.
1/100 naturlig.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thorsen, Richard Stein
Ole Vigs gate 30

0366 OSLO

Skauan, Knut Artur
Gøteborggata 8

0566 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	95000247.1	97/39917

Deres ref.

Vår saksbeh.: Leif Oskar Solheim

Dato: 4. juli 1997

Arbeidssted : 215/0271 Ole Vigs gate 30
Byggherre : Thorsen, Richard Stein, Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO
Arbeidets art: FORANDRING FRA LOFTSAREAL TIL BOLIGAREAL.

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

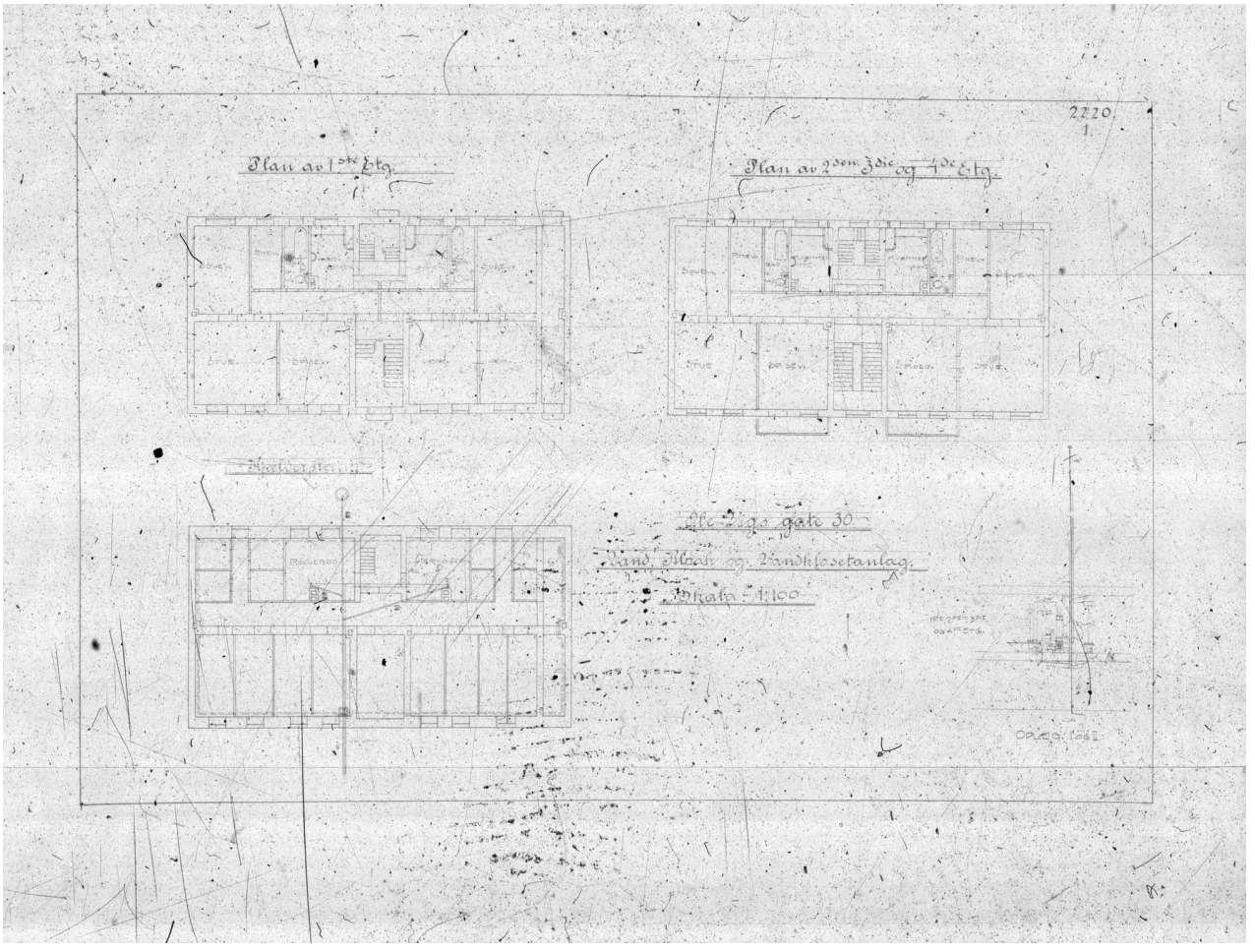
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emilie Stang
Emilie Stang
Rådgiver

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Gjenpart: Mette Eiendom, v/Henrik J. Mette, Bogstadveien 6, 0355 Oslo

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


2220
1.
Plan av 1ste Etg.
Plan av 2den 3die og 4de Etg.
Kjellerplan.
Ole Vigs gate 30
Vann, Kloak og Sandfilteranlæg.
Skala 1:100

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

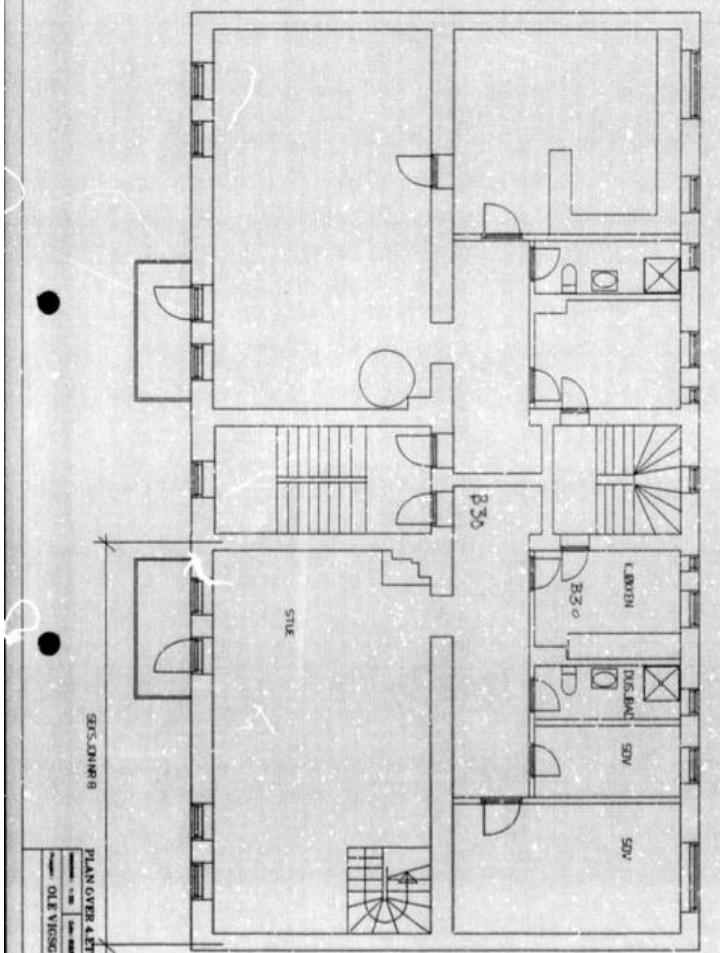
Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)	215/0271 Ole Vigs gate 30	Journalnr.	95/002473 SB
Arbeidets og bygningens art	FORANDRING FRA LOFTSAREAL TIL BOLIGAREAL.	Innlevert	13,01,95
Byggherre	Thorsen, Richard Stein, Ole Vigs gate 30, 0366 OSLO		
Anmelder	Bygg og Industriservice, , 2770 JAREN		

✓	✓	16	31	46	61	76	91									
✓	✓	17	32	47	62	77	92									
✓	✓	18	33	48	63	78	93									
✓	✓	19	34	49	64	79	94									
5		20	35	50	65	80	95									
6		21	36	51	66	81	96									
7		22	37	52	67	82	97									
8		23	38	53	68	83	98									
9		24	39	54	69	84	99									
10		25	40	55	70	85	100									
11		26	41	56	71	86										
12		27	42	57	72	87										
13		28	43	58	73	88										
14		29	44	59	74	89										
15		30	45	60	75	90										

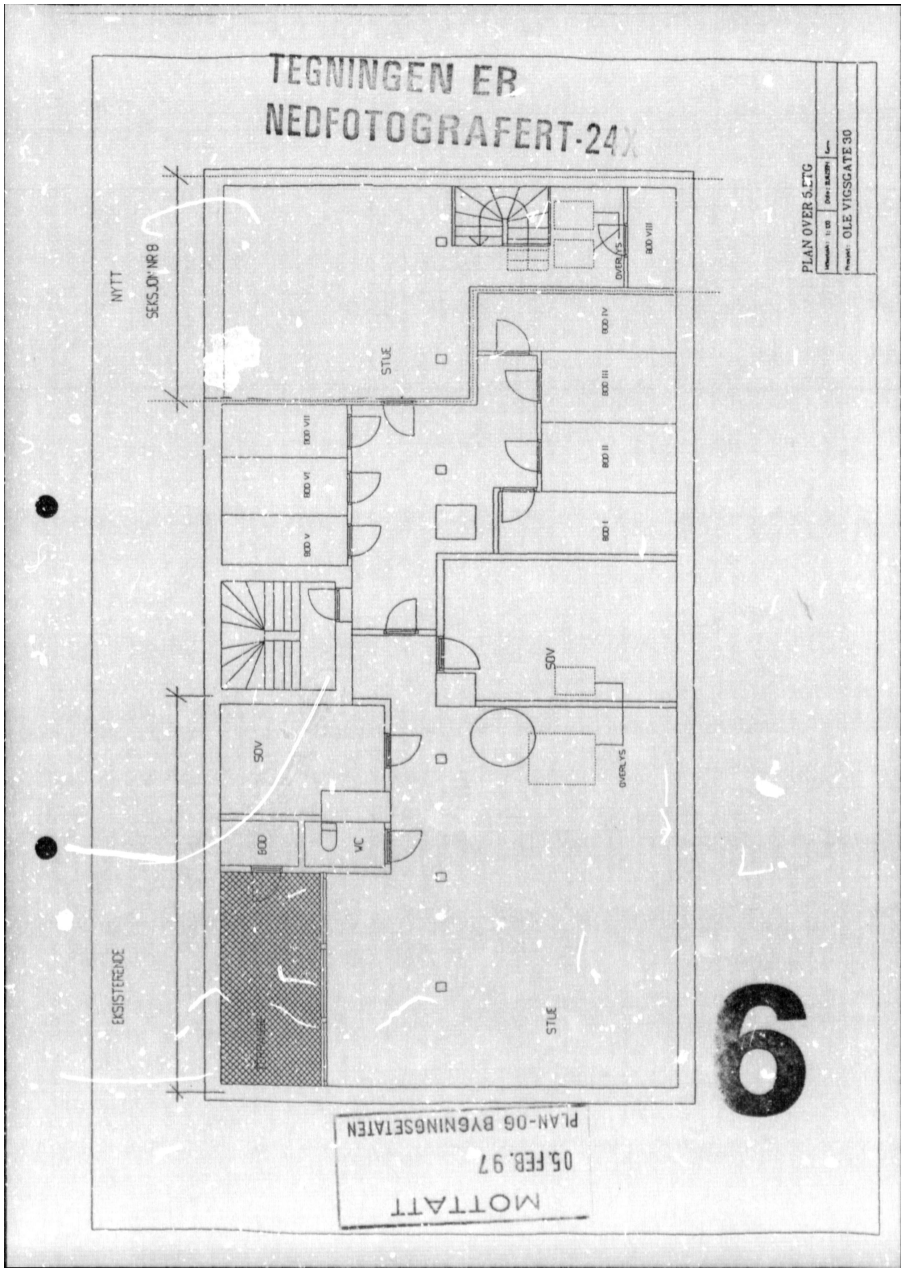
Meldt GAB 21.03.95 Fadlj.

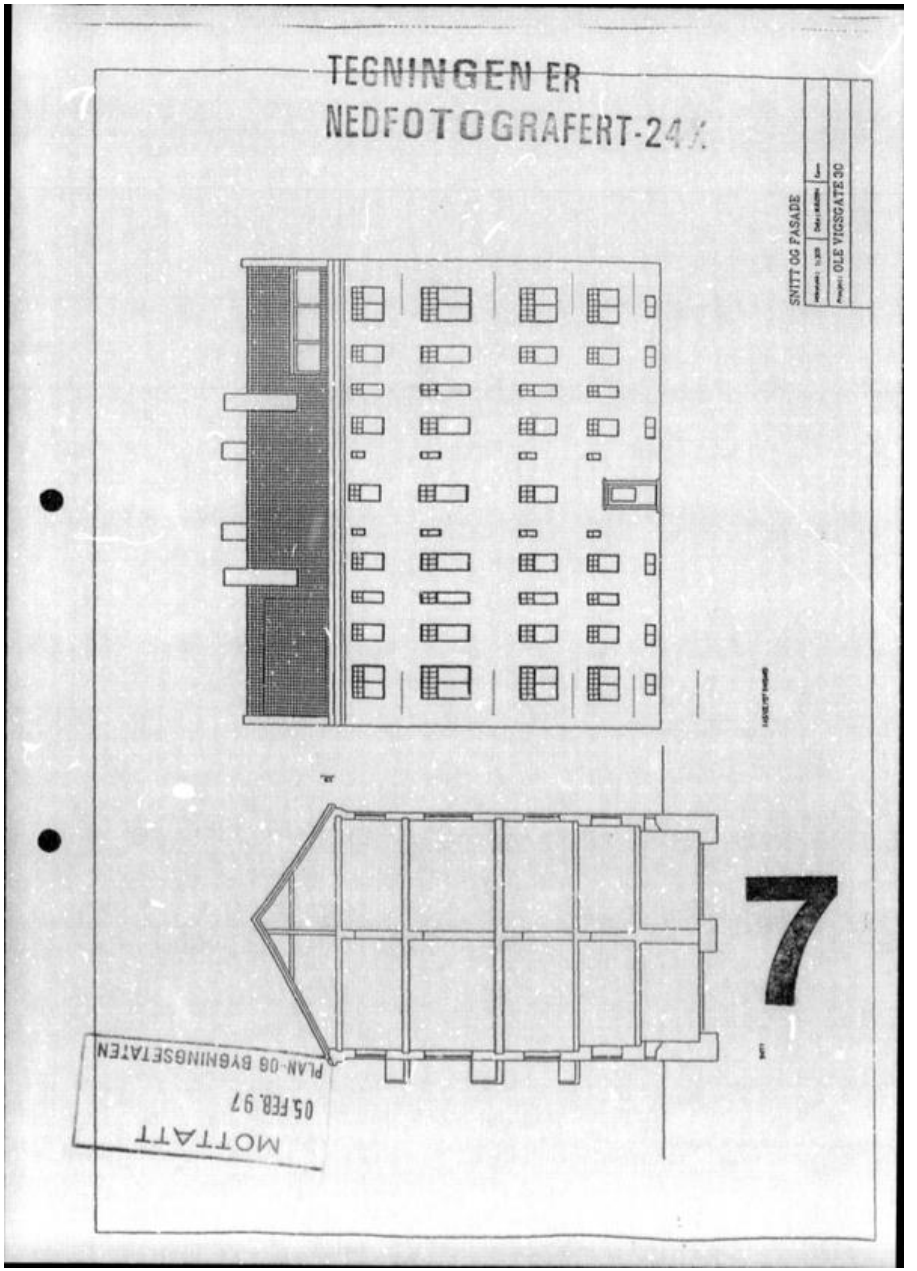
Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9/93

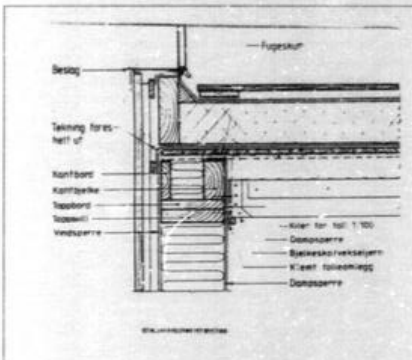
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X

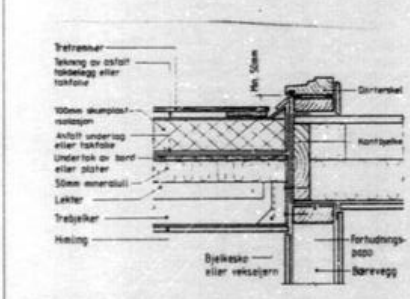


MOTTATT
16. FEB. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
PLAN OVER 5.ETG
OLE VIGSGATE 30
NYTT
SEKSJON NR 8
STUE
SOV
BAD
VC
EKSISTERENDE
6
MOTTATT
05.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
SNITT OG FASADE
OLE VIGSGATE 30
7
MOTTATT
05.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN







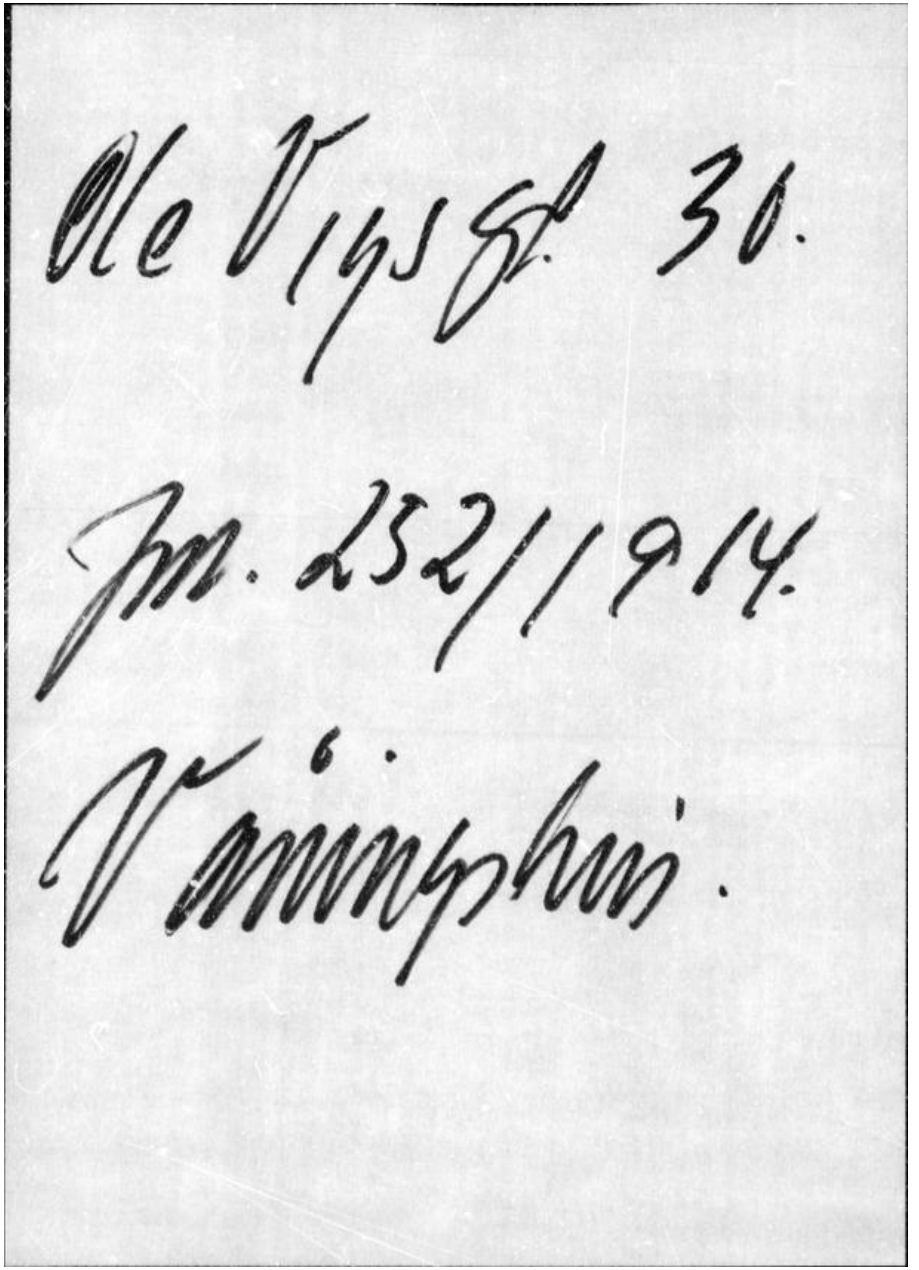
MOTTATT
16. FEB. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

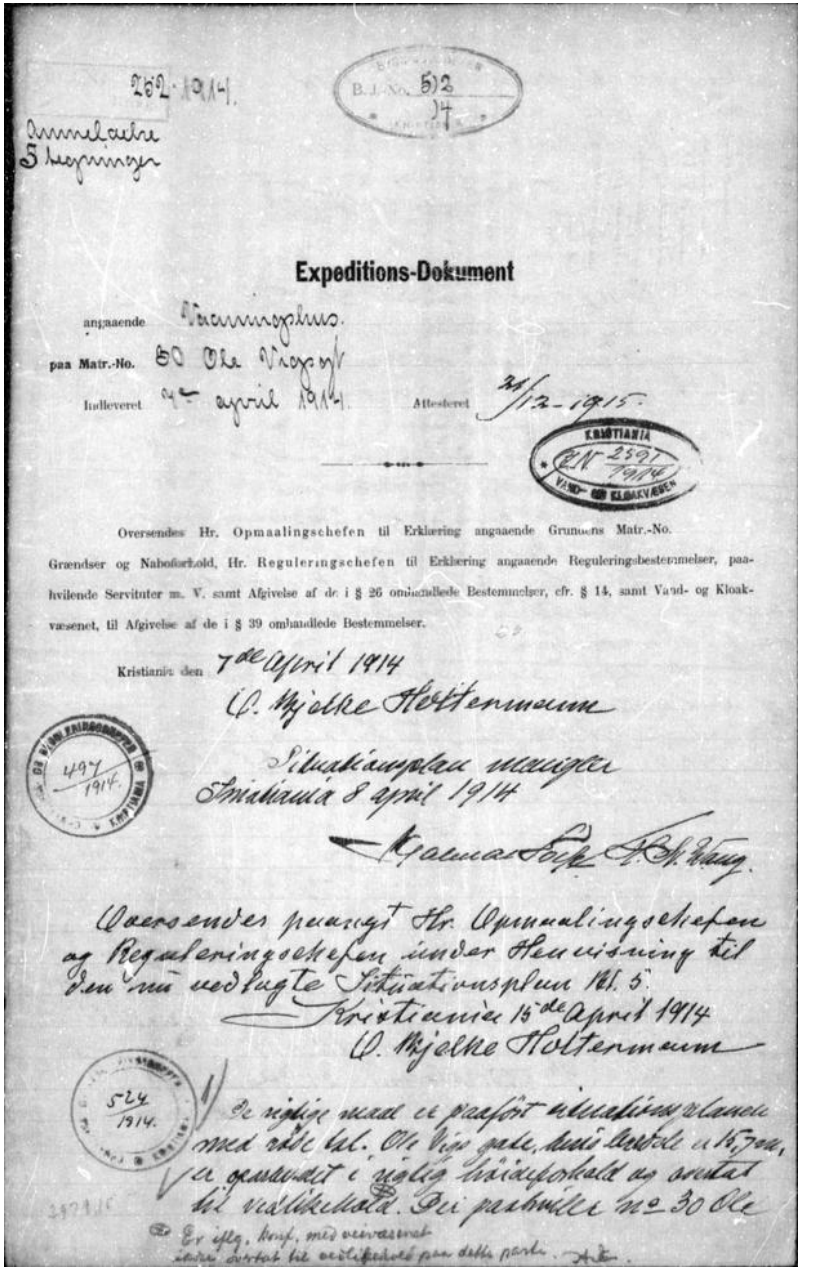


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24.

FASADE MOT OLE VIGS GATE

OLE VIGSGATE 30


Ole Vigs Gt. 30.
Jm. 252/1914.
Vannphus.


252-1914.
B.J.No. 512
14
Anmeldelse
5 Begrænsn.
Expeditions-Dokument
angaaende Vannledningsplans.
paa Matr.-No. 60 Ole Vigsgt.
Indleveret 9de april 1914.
Attesteret 21/12-1915.
KRISTIANIA
Vand- og Kloakvæsen
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.
Kristiania den 7de April 1914
O. Mjelde Holtermann
Situationsplan mangler
Kristiania 8 April 1914
Kjæmpe Foss A.B. Stang
Oversender paagjt Hr. Opmaalingschefen og Reguleringschefen under Henvisning til den nu vedlagte Situationsplan Nr. 5.
Kristiania 15de April 1914
O. Mjelde Holtermann
De nøiagtige maal er paaført situationsplanen med rødt bl. Ole Vigs gade, hvis bredde er 15,700, er opmaalt i nøiagtig overensstemmelse av ovenstaaende bestemmelser.
Jm. 252/1914.
Vannphus.

Vigs gate et reguleringsgebyr skort kr 2979,15.
Forbrug ført at debitere.
Kristiania 20 april 1914
Hjalmar Bech
O. H. Bang

Til magistratens 1ste avdeling av anden 1912 - 14 anbefalet om opkrævning for gatereguleringsarbeider. Kra 19/5 1914 [illegible]

J. nr 2591/1914 matr nr 30 Ole Vigs gate.
Tilbakesendes til bygningsinspektøren i anledning kjeldergulvets høide approberes.
Kloak- og vandledningsarbeidene approberes paa følgende betingelser:

1. Eieren maa svare den avtalegjældende fastsatte årlige avgift pr kloak.
2. Klosetskaals og spyleapparaters maa være av godkjendt konstruktion.
3. Samtlige vand- kloak- og vandledningsarbeider maa være prestfrie. Klosetrummene maa dessuden kunstig kunne forsynes.
4. Der maa anordnes ekstra kloakrør over overste og under nederste fortegning, bygninger maa drænes.

Inspektionskum maa anordnes paa avløpskloakledningen, saadan som vist med rød blyant.
Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kra. vand- og kloakvæsen den 22/4 1914
[illegible]

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til erklæring i Henhold til § 59.
Kristiania 24de April 1914
O. Hjelte Holtermann

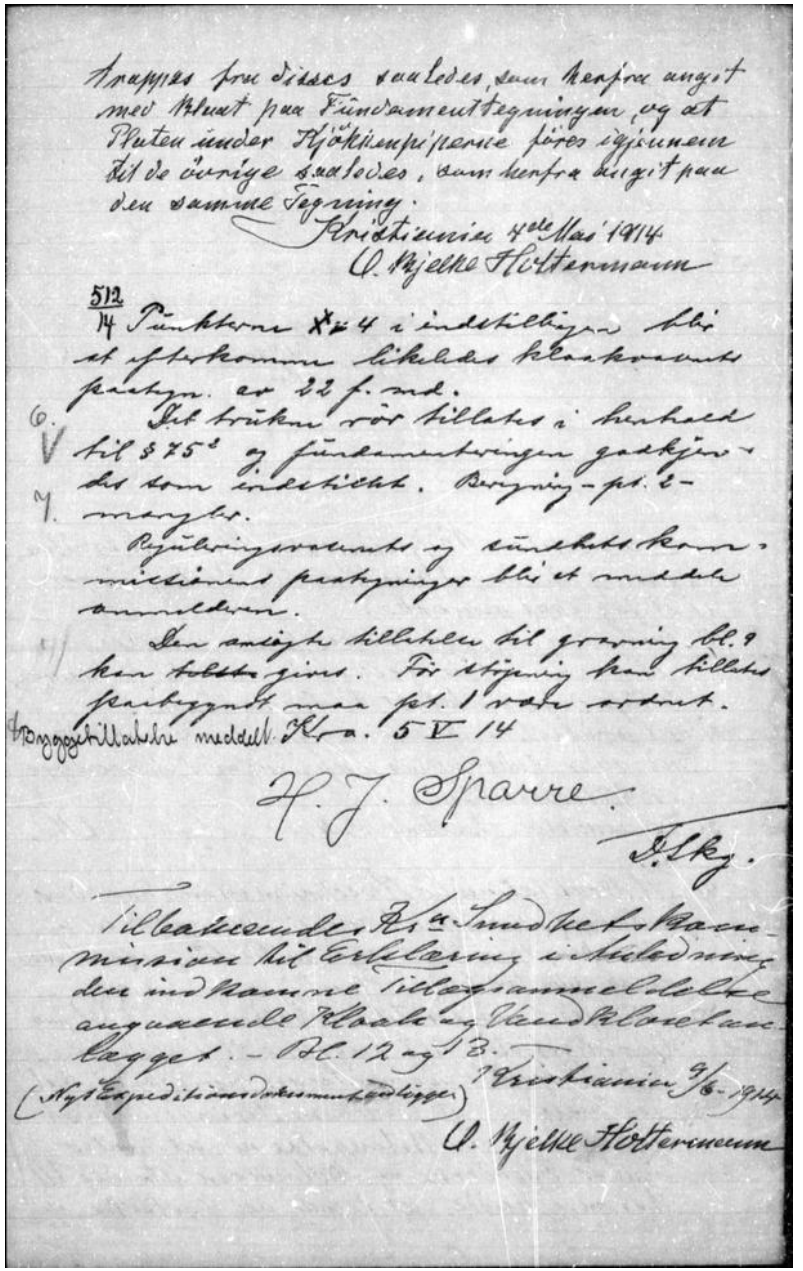
KRA. SUNDHEDSKOMMISSION J.NO. 512/1914 INGENIØR

(Fornuen sundhetskommissionen uttaler sig om planen i henhold til § 59 idet jeg forøvrigt udtaler mig som redegjørelse for de anlagte.) Vandklosetterne bør anbringes til en særskilt pipe, ikke til kjøkkenernes dampepipe. Endvidere maa slappes bestemmelig bygningen til kapitlet.

Kristiania sundhedskommission den 28 april 1914
Efter bemyndigelse
[illegible]
mis

Oversendes Bygningschefen under Henvisning til de forannævnte Bestemmelser, idet jeg skal bemerke:

1) Forinden Ibrugtagelse kan nægtes, maa det av Registreringschefen nævnte Reguleringsbeløp være indbetalt til Kommunen.
2) Det forutsættes at Reguleringen for Fortovene over Indgangene Dørpninger i Murvæggene er tilfredsstillende.
3) De anmeldte Trappetrin Bøkrør anbefales tillatt.
4) Til Ventilationen av Klosetrummene maa der anlægges en særskilt muret Pipe ved Siden av Kjøkkenpipen, saaledes, som herfra markert med Blæk paa 1ste Etages Plan.
5) Idet jeg henviser til den herfra med Rødt paa Bygningslisten 13/7 angivne Kjældebelliggenhet av Gaardsfundamenterne bemerker jeg, at Fundamenteringsforslaget godkjendes paa Betingelse av, at Pladsen under Facaderne og Skillemuren utgraves til 1,25 m i Bredde, at denne med Fasaderne opføres



Knappes fra disses saaledes, som herfra angivet med blaat paa Fundamentstegningen, og at Pluten under Kjøkkenpiperne føres igjennem til de øvrige saaledes, som herfra angivet paa den samme Tegning.

Kristiania 4de Mai 1914.

O. Bjelke Hottenmann

512/14 Punkterne X 4 i indstillingen bliv at efterkomme likesaas klaakvandspartyn. av 22 f. md.

6. V 7. Det tilbudne rør tillates i henhold til § 75 c og fundamentvingen godkjendes som indstillet. Betyning - pt. 2 - mangler.

Reguleringsventil og sænkbart kommunikationspartyninger bliv at meddele anmelderen.

Den ansøgte tilladelse til graving bl. 9 kan tildels gives. For utgjøring kan tilladelse paatyggnet maa pt. 1 vare ordnet.

Ingeniørtillatelse meddelt Kr.a. 5 V 14

H. J. Sparre.

J. Skj.

Tilbageskrives Kr.a Sundhets-Kommissionen til Erklæring i Anledning den indkomne tilbageanmeldelse angaaende Klaak og Vandklosetanlægget. - Bl. 12 og 13.

Kristiania 9/6-1914

(Nyt Expeditionsnummer tildeles)

O. Bjelke Hottenmann

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

for

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

§1

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

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

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

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

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

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

§ 5

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

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

Årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer, valg av varamann til styret, samt valg av revisor.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6

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

§ 7

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

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

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

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

§ 8

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

§ 9

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

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

§ 10

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

§ 11

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

Ole Vigs gate 30

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	6 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	12 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	18 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	17 min 1.3 km

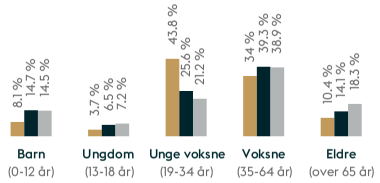
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	1 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.9 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	7 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

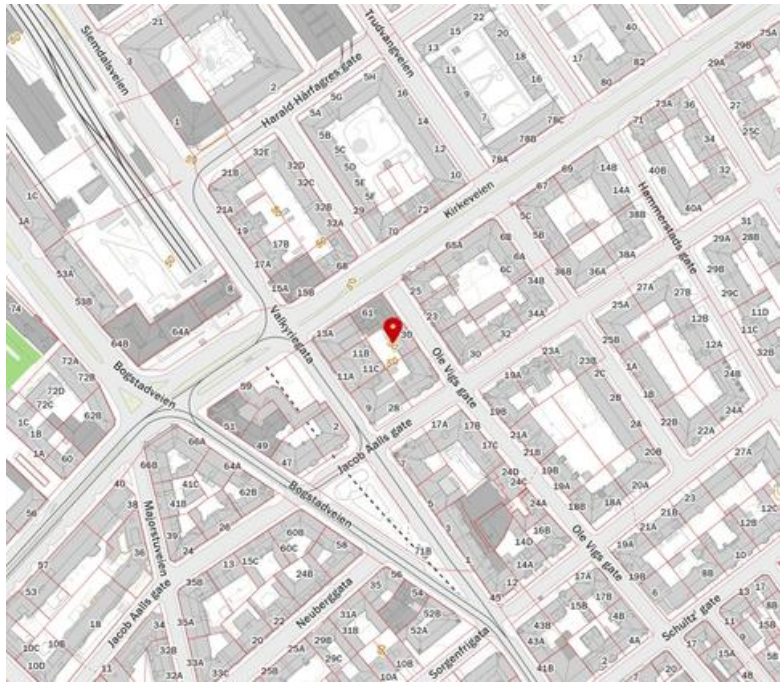
Sport

Majorstua skole	8 min
Dronning Astrids plass streetb...	7 min
Synergy	2 min
Artesia Trening	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Torshov og Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47A, 0477 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

232 40 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0261/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ole Vigs gate 30 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 271, snr 8 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no