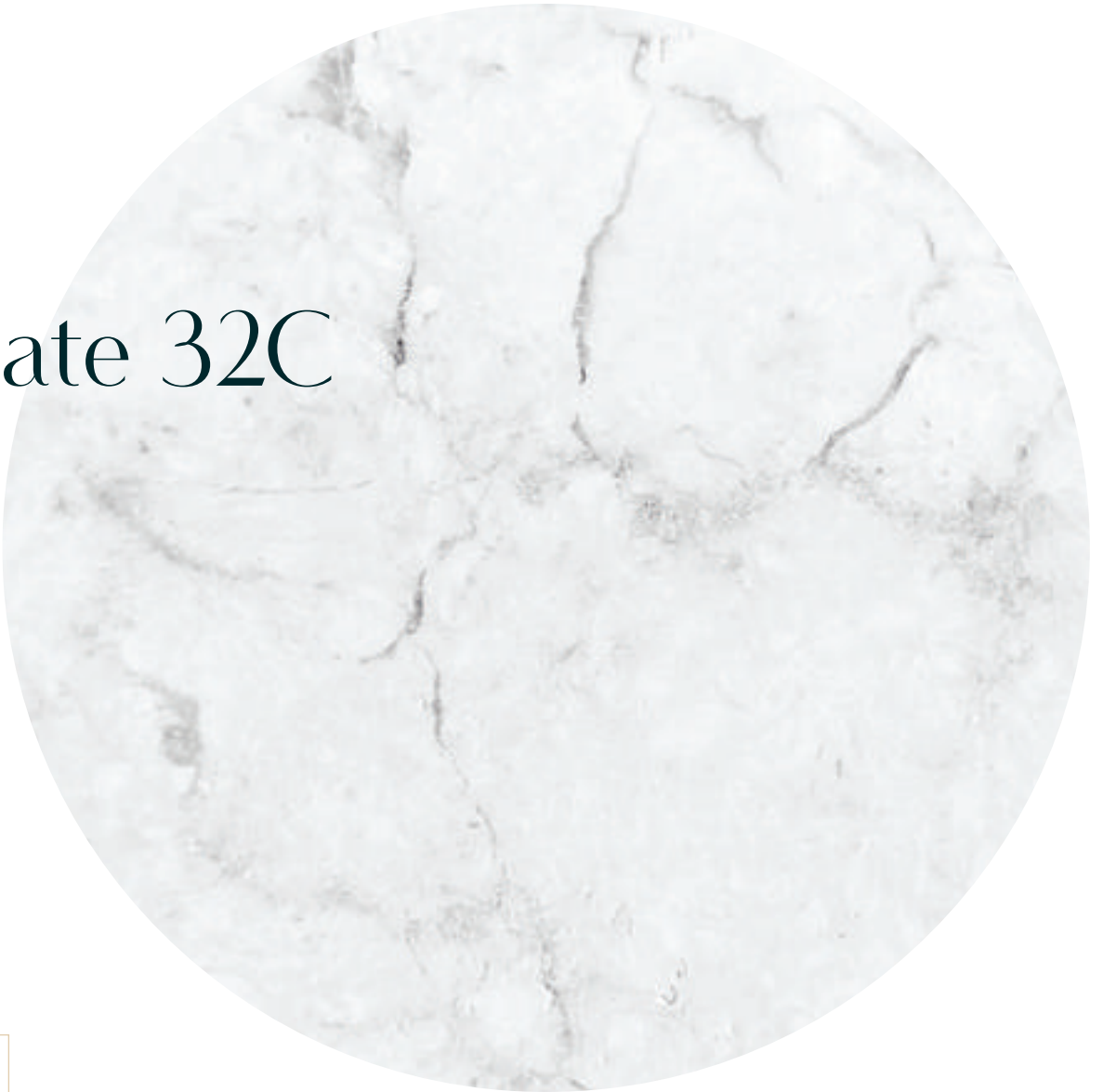


Ole Vigs gate 32C



Velkommen til

Ole Vigs gate 32C



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Majorstuen

Sjarmerende, stilren og gjennomført 3R med solrik balkong -Originalt tregulv, god takhøyde og to ildsteder -Ettertraktet

Prisantydning	10 400 000,-
Fellesgjeld	214 084,-
Omkostninger	266 700,-
Totalpris	10 880 784,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 214,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1928

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjarmerende, stilren og gjennomført 3-roms selveier pusset opp i 2016. Leiligheten kan friste med balkong, utsøkte detaljer og god standard.

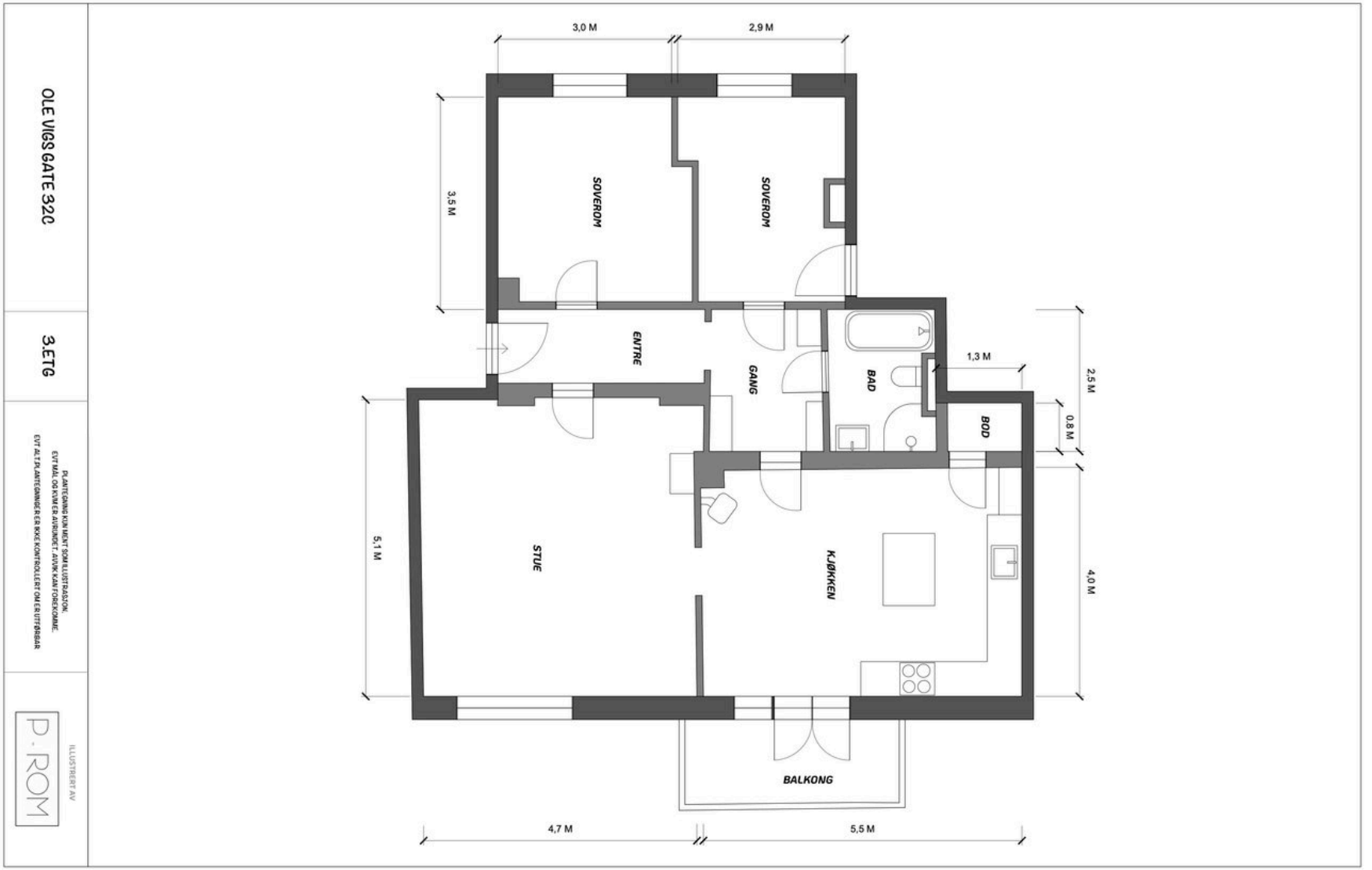
- Fra leiligheten er det kun få skritt til Bogstadveien, en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. I tillegg er det gangavstand til flere av byens fineste parker og knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

- Planløsningen i leiligheten er gjennomgående og oppleves svært god, og arealet fordeler seg på gang, stort spisekjøkken, innbydende soverom, to store soverom og delikat bad.

- Solrik balkong mot frodig bakgård
- God takhøyde på 2,68 meter og store vindusflater
- Originale tregulv og behagelige fargevalg
- Kjøkken og stue malt i 2025
- To ildsteder
- Både lofts- og kjellerbod

Arealer og innhold

BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	5 kvm


OLE VIGS GATE 32C
3.ETG
PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVMER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALTERNATIVE LØSNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM DE KAN UTFØRES
ILLUSTRERT AV
P-ROM
3,0 M
2,9 M
3,5 M
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
GANG
BAD
1,3 M
2,5 M
0,8 M
BOD
5,1 M
STUE
KJØKKEN
4,0 M
BALKONG
4,7 M
5,5 M


ROCK


JERUSALEM
PLENTY















Informasjon

Ole Vigs gate 32C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0293/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 32C, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 272, snr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jan Eirik Langøen
Silvija Smeby Langøen

Kjøpesum og omkostninger
10 400 000,- (Prisantydning)
214 084,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 614 084,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
265 350,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
266 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
279 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 880 784,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 893 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 86 kvm.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftsbod på ca. 3 kvm. (Gulvareal 5,3) og en kjellerbod på ca. 6,6 kvm.

Standard

Entré
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det garderobeskap og det kan enkelt innredes med både knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. Du vil umiddelbart legge merke til det originale tregulvet, behagelige fargevalg og den gode takhøyden.

Kjøkken:
Flott, separat spisekjøkken med utgang til balkong. Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter fra Ballingsløv, fiskebensfliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i heltre eik. De mørke kjøkkenfrontene gir en smakfull kontrast til lyst tregulv og hvite vegger. Innredning med nedfelt, sort kum og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskuffer (fra Norcoo) og fryser samt ventilator over kokesone. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Rommet har en kjøkkenøy gir lagringsplass i åpne hyller, skuffer og vinhyller samt ekstra benkeplass. Kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat med masse skap- og benkeplass. I hjørnet av rommet er det en moderne, rentbrennende peisovn som sikrer god varme. Det er plass til stor spisegruppe på kjøkkenet dersom du ønsker det. I den innvendige boden, med adkomst fra kjøkkenet, er det opplegg for vaskemaskin.

Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig, sydvestvendt balkong via tofløyet balkongdør. Balkongen er på ca. 5 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Det er belysning og koblingsboks på vegg. Balkongen har et grønt og fint utsyn vendt mot bakgård.

Stue:
Herlig, lys og gjennomført stue med flotte detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement og spisebord. Rommet har god takhøyde på hele 2,68 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater, dette bidrar til en luftig og god romfølelse. Videre sikrer den nydelige vedovnen

behagelig, vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Rommet er åpent og romslig som gjør innredningsjobben enkel. Leiligheten har stilrene overflater med lune fargevalg (malt i 2025) og pent, originalt tregulv.

To soverom:
Leiligheten har to store og innbydende soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er godt med lagringsplass i innholdsrik skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Soverommet er malt i en lun farge og store vindusflater sikrer godt med lys og luft. Soverom 2 har godt med plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Rommet fungerer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. Det er morgenssol på soverommene.

Bad:
Delikat bad som ble vesentlig oppgradert i 2016 (ifølge tidligere salgsoppgave). Badet har flislagte overflater med mørke gulvfliser og hvite metrofliser, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, vegghengt toalett, badekar og baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Det er elektrisk styrt vifte.

Overflater.
Gulv: Originalt tregulv og flislagt gulv på badet.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på veggen. Selger opplyser at veggene på kjøkkenet og stuen er malt i 2025.
Himling: Himlinger med malte flater av plater og puss. Takhøyden er oppmålt til ca. 2,68 meter.

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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 15.09.22 - Urbana Fasade Fjernet skadde fliser, reparerte membran, fuget mellom fliser, fjernet silikon fra dusjgulvet. La polymer.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Oppusset av forrige eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må skaffe Info fra sameiet. Soil rør oppgradert etc.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spoton.no Byttet termostat på badet. 12.01.2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektroimportøren Norge AS. Sjekk av elektrisk anlegg, sikringer, stikk etc. Fjerning av stikk på utsiden. Utført: 22.05.2024
Samsvarsærklering foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ble renovert av forrige eier. Info i salgsoppgaven.

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.?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ble renovert av forrige eier. Info i salgsoppgaven.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Muligens noe sopp på fugene i dusjen. Har måttet erstatte noen av fugene i gulvet pga. sprekker. Årsak ukjent.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen av pipene i sameiet har ikke blitt feiet ordentlig. Usikkert om dette gjelder pipen til våre peiser.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som vi har kjennskap til.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har vært lekkasje på loftets fellesområder. Dette har blitt utbedret men ikke sikker på om det har blitt fikset 100%.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Trolig feil på dimmebryter på kjøkkenet. Skal byttes før salg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det kan være at fugene som sprakk på badet kan skyldes en setningsskade i bygningen.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige eier

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Salg av deler av kjelleren til øyehelseklinikken. Dette jobber styret i sameiet med.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Bygging av ny T-Banestasjon på Majorstua. Det kan forekomme noe støy under arbeidene.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Øyehelseklinikken - ønsker å kjøpe kjeller. Søknader sendt. Må hente mer info fra sameiet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Uansett hva som skjer med ev. salg av kjellerareal, vil bodene som vår leilighet disponerer ikke være berørt i følge informasjon fra styret.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Klassisk bygård fra 1928 fundamentert til antatte stabile masser.
- Konstruksjoner i tre og mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger mot gate.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering 2025, gjelder også til baktrapp.
- Dobbel balkongdør med glass fra 2003.
- Balkong fra cirka 2003 med adkomst fra kjøkken. Belysning på vegg og koblingsboks. Oppmålt til cirka 5 kvm.

- Varmtvannstanken er på ca. 150 liter plassert i bod/teknisk rom. Alder fra 2016.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Overflater:
Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. TG2 grunnet sterkere slitasje stedvis på gulvflater samt svikt i gulvbord ved overgang stue / kjøkken.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

- Pipe og ildsted:
Det opplyses om god funksjon på pipen. TG2 grunnet manglende papirer, alder på ildsted i stuen samt pipeløp.

- Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Bom under enkelte fliser mot døråpning. Svakt fall utenfor dusjsone ved området badekar

- Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
De nevnte avvik settes med bakgrunn i alder samt manglende dokumentasjon på utførelse av membran, gjennomføringer med videre. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

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

- Vannledninger:
Ingen papirer på det foretatte arbeidet i 2016 som medfører en TG2.

- Avløpsrør:
Ingen papirer på det foretatte arbeidet i 2016 som medfører en TG2.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Elektrisk anlegg:
Ingen papirer på anlegget eller tilsyn forelagt.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Spotter i taket stuen.
- Tørketrommel og vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 utleie og leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Ved samtykkevurderingen skal sameiets hovedformål tillegges avgjørende vekt. Erverv med sikte på utleie eller andre erverv som ikke anses forenlig med sameiets formål anses som saklig grunn til å nekte samtykke. Tilsvarende gjelder bl.a. ved utleie som kan medføre hyppig utskiftning av leietakere, opptak av flere brukere enn det bruksenheten er beregnet for eller skade, ulempe eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Kjøper bærer risikoen for at ønsket utleie og leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stuen og på kjøkkenet

-Panelovner
- Gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 214,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 2 108,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 999 047,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 996 187,- pr. 2023
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ole Vigsgate 32, orgnr. 985261989

Om sameiet

- Sameiet består av 39 seksjoner.
- Sameiet Ole Vigsgate 32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985261989, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO.

Brannsikringstiltak:
Det har vært et pågående arbeid i forhold til brannsikkerhet i sameiet siden høsten 2022. Tiltaksliste og handlingsplan har blitt satt opp. pålegg knyttet til montering av blikkbeslag underfeieluker samt rydding i baktrapper ble utført i 2023, samtidig med at internkontrolldokumentasjon ble oppgradert Våren 2024

ble det lagt ut anbud på resterende pålegg etter branntilsyn. Dette gjelder anbud på utførende entreprenør som også er søknadsansvarlig, samt elektro. Frist for utbedring er oktober 2025. Tiltakene må gjennomføres og dokumenteres. Dokumentasjon av gjennomførte tiltak må forelegges innen tiltaksfristens utløp, og det vil være etterkontroll av at tiltakene er i henhold til brannteknisk forskrift. Avvikene kan oppsummeres med at sameiet ikke har oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i bygget minst tilsvarer nivået som fremkommer av kravene i byggeforskrift av 15.11.84 samt forskrift om brannforebygging § 9.

Tiltakene som gjennomføres er i hovedsak knyttet til følgende utbedring:
1. Branndører mellom seksjoner på loft byttes (påstartet)
2. Gjennomføringer i arealer som ikke skal bygges om i kjeller (mtp mulig salg til Øyehelseklinikken) tettes, i tillegg til gjennomføringer på loft.
3. Etasjeskillere i areal i kjeller som ikke skal bygges om mtp salg, utbedres med et lag gips (påstartet men avventer mulig salg av deler av kjellerarealet under C og D oppgangen, før resten evt utbedres)
4. Vinduer i trapperom inn til bad tettes eller fjernes (utført)
5. Falske dører i E oppgangen tettes (utført)
6. Dører til baktrapper byttes (påstartet)
7. Dører i hovedtrapperom til leiligheter byttes (påstartet)
8. Dører til loft byttes (påstartet)
9. Dører til kjeller byttes

Arbeider med brannsikring er således godt i gang og det har, og pågår daglig kontakt og møter med entreprenør mtp løpende avklaringer og logistikk, samt å sikre informasjon til beboere mtp fremdrift.

Økonomi:
Sameiet tok på ekstraordinært årsmøte opp et lån med låneramme 4 mill for utbedring. Styret har vært tett på både entreprenør og underleverandører og forhandlet priser. Entreprenør har også måtte sende inn timelister, og vi har utført kontroller mtp tilstedeværelse. Så langt har tiltakene kostet ca 5.5 mill, og det påkommer ekstra arbeider for bl.a utbedring rundt dører, timefakturering for utbedring gjenstående arbeider kjeller o.l. Sameiet vil måtte øke låneopptak for gjenstående arbeider.

Salg av kjellerlokaler til Øyehelseklinikken
I ekstraordinært årsmøte 28.11.23, ble det flertall for salg av ØHK, med justert areale. ØHK jobbet frem en ny søknad som ble sendt plan og bygningsetaten til behandling. Søknaden er basert på det som ble besluttet i saken. Det er gitt en rammetillatelse vedrørende bruksendring av deler av arealet i 1. etg, men endelig oppmåling og ivaretagelse av krav stilt fra Plan- og bygningsetaten er p.t ikke ivaretatt. Det pågår løpende dialog og møter mellom styret og ØHK. Dialogen er med utgangspunkt i opprinnelig avtale mellom sameiet og ØHK. Opprinnelig avtale:
Opprinnelig avtale før søknad til plan og bygg var med utgangspunkt i salg av hele kjellerarealet under C og D, på 285 kvm til 5 mill. Dette utgjør 17,544 pr kvm. En del av avtalen var at Utheim forskutterte et lån på utbedring av soilrør på 2,3 mill. Skulle det ikke bli salg vil dette lånet måtte tilbakebetales.

Status p.t: Det er i vinter gjennomført flere møter og befaringer med Tor Utheim /ØHK. Dette for å jobbe frem en enighet om hvilke arealer som foreslås solgt, hvordan sikre nok antall boder til beboere/samt sikre ivaretagelse av fra plan og bygg. Det er enighet om bruk av oppmålt areale fra

Lasse Sagdal Bygg A/S, jfr områder som sprayet opp i kjellerlokale. Dette utgjør p.t 193 kvm.
Følgende er eksempler på hva som p.t er drøftet og må ivaretas:

• Sikre nok antall boder, dvs boder som berøres må erstattes (boder mot bakgård)
• Mulig ombygging / bygge flere boder under a/b for å ivareta nok antall boder
• Ombygging av uteskur til vaktmesterbod og lagring
• Ivareta evt flytting elskap, vannkraner til renholder, sikre tilgang soilrør, pipeløp og hovedvannkran o.l.
• Sikre tilgang fra baktrapper til kjeller
• Sameiet er pålagt brannsikringstiltak i kjeller, og arbeidet i boder mot gaten er utført. Det gjenstår utbedringer i deler av arealet som kan treffes av mulig salg. Skulle det bli salg vil ØHK selv måtte ta ansvar for utbedring av brannsikkerhetstiltak i berørte arealer. Blir det ikke salg vil sameiet måtte bekoste dette. Det er viktig at dette avklares i god tid før frist før utbedring, dvs innen utgangen av oktober 2025. Alternativt må sameiet søke om utsettelse, eller selv utbedre påleggene hvis salg ikke avklares innen fristen. Dette vil være en del av videre dialog
med ØHK.
• Skulle det bli salg vil lån til utbedring av soilrør måtte avregnes opp mot endelige arealer, p.t 193 kvm, dvs 3,386 mill. Det tas forbehold om endelig antall kvm.

Styret vil fremme egen sak til årsmøte når dette er klart, og man har blitt enige om et forslag til løsning på salg som begge parter kan stå inne for. Det vil være naturlig å hente inn ekstern kompetanse for å sikre at salget ivaretar krav sameiets beste, samt at løsningen knyttet til bodareale vil fungere for beboerne.

Status salg kjellerlokale Øyehelseklinikken:
- Tidligere søknad om bygging av boder i bakgård ble ikke godkjent av plan og bygg. Det er avholdt fere møter, befaringer og forhandlinger med ØHK for å kartlegge arealer som kan kjøpes slik at de fyller kravene til plan og byggningsetaten, sikre tilgang til soilrør, piper, kraner renholdspersonalet, utekran osv. Et riktig antall og størrelse på boder må erstates. I tillegge har det vært nødvendig å koordinere dete mtp brannsikring mtp hvilke arealer som kan påstarte brannsikringsarbeider som evt ikke kjøpes av ØHK osv.

Utvidet låneopptak vedr brannsikring:
Det er fremdeles gjenstående arbeider og en del uavklart mtp mulig salg av deler av kjellerlokalet til Øyehelseklinikken. Styret informerer årsmøte om at det vil måte tas opp nødvendig lån for å dekke kostnader til ferdigstillelse av pålagte brannskringstiltak. Styret vil jobbe for at kostnadene begrenses til et minimum, og se lånebehovet opp mpt mulig salg av kjellerarealet. Saken legges frem som beslutningssak, selv om det ligger innenfor styrets mandat å beslute dete. Dete gjøres da enkelte banker ønsker en beslutning hvor sameiet står bak.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til utvidet låneopptak knytet til pålagte brannsikringstiltak. Låneopptaket vil begrenses til et minimum.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til låneopptak av gjenstående brannsikringstiltak. Lånet begrenses til et minimum.

Informasjon fra styret:
Det pågår et mulig salg av kjellerlokalene, som vil påvirke om låpnegjelden går ned, eller om sameiet må utbedre pågående brannsikringstiltak i de delene av kjelleren som vurderes solgt. Sameiet har lånt penger fra mulig kjøper til utbedring av soilrør. Skulle det ikke bli salg vil også det måtte tilbakebetales. det vil tilsammen utgjøre en økt lånegjeld på ca 3.5 mill som vil medvirke til økte felleskostnader. Øvrig større vedlikehold er p.t ikke planlagt.

Mindre vedlikehold/pågående saker:
• Løpende bytte av dørskilt og nøkler
• Løpende utbedring av ringeklokker. Her vil styret inngå serviceavtale med

Låshuset for halvårlig bytte av batteri, for å unngå at dørtelefonen ikke fungerer.
• Løpende oppfølging av vaktmester og renholdstjenester, samt innhentet tilbud fra ny leverandør da det brukes mye tid på oppfølging pga manglende utført arbeide. Styret har p.t valgt å ikke byttet leverandør som p.t er vaktmester Andersen, da ny tilbyder var 14.000 dyrere i året. Styret er p.t i dialog for å sikre at arbeidet utføres både mtp vasking og løpende vaktmesteroppgaver i hht avtale.
• Løpende dialog med seksjonseiere om å legge leietakere inn som medbeboere i Vibbo. Dette har styret besluttet er et krav, da leietagere ikke får viktig informasjon som er tilgjengelige på temasidene på Vibbo, samt mister relevant informasjon som gis fra styret eller andre medbeboere. Styret har brukt uforholdsmessig mye tid på oppfølging av leietagere.
• Sendt henvendelser på mulig refinansiering av lån for å prøve å få redusert renten. Kun fått tilbud på samme renter som i dag.

Det planlegges ikke for utskifting av vinduer i 2024/2025.
- Vinduer og øvrige vedlikeholdsbehov planlegges i vedlikeholdsmodul, og fremlegges på senere årsmøte

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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.

Ved samtykkevurderingen skal sameiets hovedformål tillegges avgjørende vekt. Erverv med sikte på utleie eller andre erverv som ikke anses forenlig med sameiets formål anses som saklig grunn til å nekte samtykke. Tilsvarende gjelder bl.a. ved utleie som kan medføre hyppig utskiftning av leietakere, opptak av flere brukere enn det bruksenheten er beregnet for eller skade, ulempe eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 214 084,-pr. 01.06.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927046789
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.09.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927098673
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo 7 667 322,00
Innfrielsesdato: 28.01.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927046789
Restsaldo: 0,02
Kapitalkostnader: 0,98

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927098673
Restsaldo: 214 084,70
Kapitalkostnader: 1 453,90

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 23 854,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 3 072 805,-.

I budsjett for 2024 ble det lagt opp til et underskudd pga låneopptak brannsikring som var uavklart mtp beløpets størrelse. Arbeidet med brannsikring ble påstartet sommer/høst 2024. Ekstraordinær generalforsamling 30.10.24 vedtok en husleieøkning basert på økt låneopptak. Dette ut ifra pålagte brannsikringstiltak. Underskuddet var i overkant av 3 millioner. Det er p.t ikke tatt høyde for høyere nedbetalingstakt av lånetp.t. Salg av kjellerlokalene til ØHK er p.t ikke forhandlet ferdig, og resultatet av et evt salg vil påvirke gjeldsgrad og størrelsen på fellesutgiftene. Blir det ikke salg må sameiet ta opp ytterligere lån på for tilbakebetaling av 2.3 mill til utbedring av soilrør, finansiert av Øyehelseklinikken. Sameiet vil måtte øke låneopptak for å dekke resterende kostnader vedr brannsikring.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Sameiets vedtekter tillater ikke juridiske seksjonseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet gjennomfører dugnad.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt kun etter styrets skriftlige tillatelse. Hunder skal holdes i bånd og må ikke luftes på gårdsplassen. Ekskrementer skal fjernes.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 79392853

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 784 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Ole Vigs gate 32! Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Fra leiligheten er det kun få skritt til Bogstadveien, en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Samtidig ligger leiligheten i en rolig sidegate med lavere tempo. Her vil du trives!

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av Oslos

øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Restauranter, kafeer, nisjébutikker, forretninger og dagligvarehandel, bibliotek finnes rett utenfor døren.

Stensparken ligger kun et par kvartaler unna leiligheten og en kort spasertur tar deg til St. Hanshaugen park. Begge er ypperlige steder å nyte varme sommerdager. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Majorstuen tilbyr også kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m.

Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med SATS ved Colosseum Park, Solli Plass eller Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien, Barrys Bootcamp i Parkveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. SATS Yoga ligger kun to kvartaler unna leiligheten, og SATS Fredensborg kun 10 minutters gange unna. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter. Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både trikk, T-bane og buss, og med linjer i alle retninger kommer du deg raskt og effektivt rundt i byen.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m. Kjent for mange er også lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær samlings- og møteplass for Oslos beboere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert fra 1927. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Ole Vigs gate 32 C-D - Bruksendring til øyehelseklinikk og fasadeendring. Saksnummer 202461069
Valkyriegata 21 - Innredning av leiligheter på loft. Saksnummer 200710774
Valkyriegata 13 A-B - Bruksendring av loft til boliger, fasadeendringer og installasjon av heis. Saksnummer 202553606
Kirkeveien 64 A - Bruksendring av lokaler i 4. etasje fra kontor til spesialistlegesenter med kirurgiske avdeling. Saksnummer 202553768
Bogstadveien 49 - Bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 202450189

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/215/272/24:
26.04.2002 - Dokumentnr: 27064 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/3354

10.01.2008 - Dokumentnr: 23312 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/3354

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til et soverom. Det opprinnelige kjøkkenet er i dag soverom. 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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 298,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 2 990,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisning er gratis) kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - Dagbilder kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 152 786,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 900,-.

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 15. august 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ole Vigs gate 32C

Ole Vigs gate 32C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**6 min**
711 elever, 46 klasser	0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**10 min**
975 elever, 70 klasser	0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**17 min**
812 elever, 47 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**13 min**
417 elever, 24 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**15 min**
412 elever, 30 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium	**15 min**
450 elever, 15 klasser	1.2 km
Akademiet videregående skole O...	**17 min**
450 elever	1.4 km

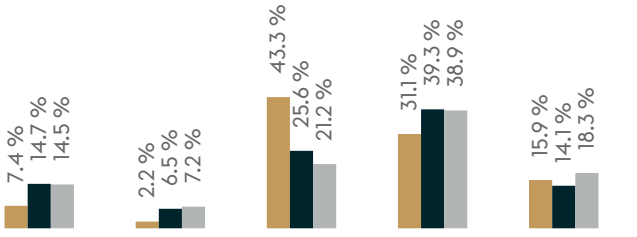
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien	**1 min**
Linje 20, 28	0.1 km
Majorstuen	**2 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset	**2 min**
Linje 11	0.2 km
Nationaltheatret stasjon	**6 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.4 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.6 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	**5 min**
57 barn	0.4 km
Julius barnehage (1-5 år)	**6 min**
42 barn	0.5 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	**6 min**
58 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Majorstua skole	5 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	4 min
Artesia Trening	5 min

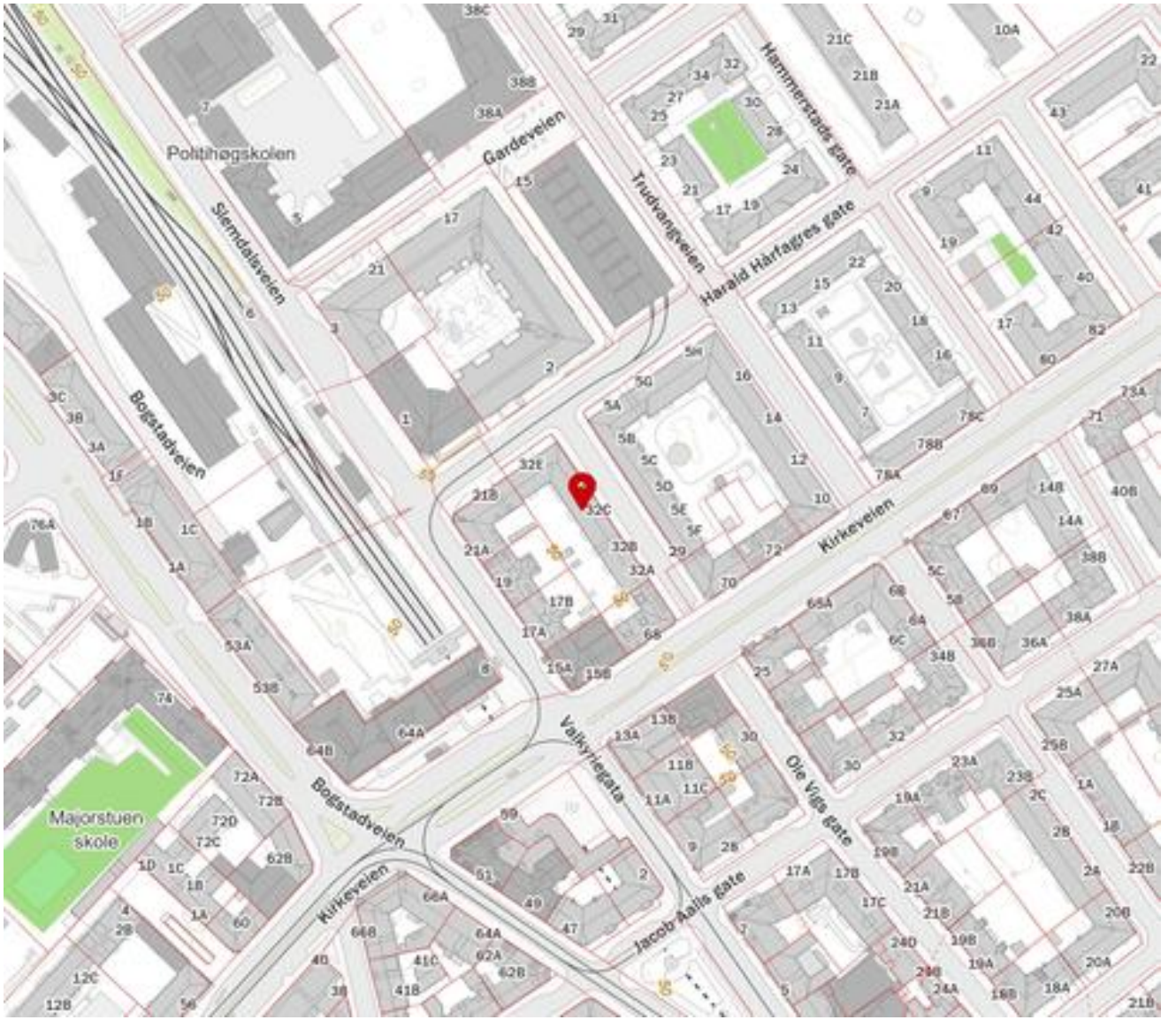
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 272, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2076 **Referansenummer:** WO2042

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** Ole Vigs gate 32C 5-0293/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen

marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Under følger liste over forhold som selgere har bemerket seg.

KJØKKEN
Skeive dører
Dimmebryter x 2 må skiftes
Skraper på gulvet
Små skraper på kjøkkenmøbler / innredning
Tak - skal fikses
Ventilasjonrist under kjøleseksjon er løs
Komfyrovn slår seg av og til av ved høy temp
Kjøkkenguard er veldig følsom
Planke ved vaskenisje er løs
Maling flasser litt av i vaskenisje
Planke mellom kjøkken og stue er litt soft
Generell slitasje på kjøkkenbenker
Skraper på komfyrplater
Vindusstopper mangler

STUE
Skraper på gulv
Maling ved peis flasser litt. Skal fikses
Skraper på vegg. Skal fikses
Småting i taket. Skal fikses
Tetningslist i peis bør byttes
Skeiv dør
Vindusstopper mangler på et vindu

GANG
Skraper på gulv
Lampefeste har litt hull
Hylle er festet med både lim og skruer
Skeiv dør
Skille mellom tapet og maling

SOVEROM 1
Skraper på gulv
Skapdører siger litt
Skraper på skuffer i skap
Stikkkontakt ved vindu er løs
Ujevn listing i taket
Dårlig sparklejobb på vegg

SOVEROM 2
Skraper på gulv
Ovn er løs - skal fikses
Ventilasjonsspjel mangler original lås
Svakhet i vegg ved pipeløp
Ujevn listing
Dørhåndtak er i dørlig stand

BAD & TOALETT
Avløpsslange er litt sammenklemt
Dør kan ikke låses (egentlig ingen av dørene)
Ventilasjonshull borret i døren
Ledning ved sminkespeil er løs
Litt ujevnheter på flisene på gulvet
Sprekk i lister

BALKONG
Ved mye regn, lekkasje fra nabo over
Gulv litt slitent
Skraper på rekkverk

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fra 1928 fundamentert til antatte stabile masser. Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger mot gate. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Originale tregulv. Baderom med fliser. Innvendige veggflater og himlinger med malte flater av plater og puss.
Kjøkken og stue ble malt i år (2025).
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue og kjøkken er kontrollert for skjevheter, avdekket cirka 10-15mm skjevhet hvor kjøkken hadde 15mm. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har eldre mursteinspipe. Eldre peisovn i stuen og moderne peisovn på kjøkken. Ukjent alder på pipen og ildsted, dog virker pipeløp oppgradert i nyere tid. Pipen er nylig malt (2025).

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal.
Innhent papirer på rehabilitering om mulig.
Innvendig har boligen originale tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad vesentlig oppgradert i 2016 ifølge tidligere prospekt. Ukjent

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

alder på hovedkonstruksjon, blant annet sluk virker eldre ved min kontroll.
Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller.
Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.
2022: Urbana Fasade Fjernet skadde fliser, reparerte membran, fuget mellom
fliser, fjernet silikon fra dusjgulvet. La polymer.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra dør til slukrist. Nedsenker dusjsone med ca 1:100 fall. Svakt øvrig fall i rommet.
Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, badekar, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal brukasslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskuffer og fryser samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekran i bod / teknisk rom. Her finnes også opplegg for vaskemaskin plassert i oppbygget gulv med vinylbelegg og sluk med avløp. Rommet er ikke å anse som et fullverdig våtrom og er derfor heller ikke vurdert slik. Videre er det montert waterguard som er en automatisk vannstopper ved en lekkasje. Fornyinger i 2016 opplyses i tidligere prospekt, ingen papirer foreligger.
Avløpsrør av plast/jern i fellesområder. Fornyinger i 2016 opplyses i tidligere prospekt.

Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Oppgradert soil i nyere tid (2021 ifølge merking).
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter plassert i bod/teknisk rom.
Alder fra 2016.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner.
Gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.
Tilsyn i nyere tid med rettede avvik (2024). Selger innehar papirer på dette.
Spoton.no Byttet termostat på badet. 12.01.2024
Elektroimportøren Norge AS. Sjekk av elektrisk anlegg, sikringer, stikk etc. Fjerning av stikk på utsiden. Utført: 22.05.2024
Samsvarsærklering foreligger.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

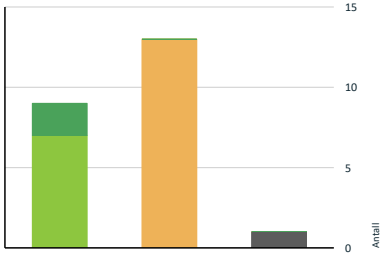
Flyttet kjøkken.

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater med normal slitasje etter alder, noen merker i fasade etter fjerning av blant annet varmelampe. Det opplyses om tett avløp fra nabo tidvis, selger har renset sluket til nabo selv da dette forårsaket lekkasje ned på selgers balkong. Videre er det avdekket mindre svikt i terskel til balkong.

Levetid |
Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. TG2 grunnet sterkere slitasje stedvis på gulvflater samt svikt i gulvbord ved overgang stue / kjøkken.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det opplyses om god funksjon på pipen. TG2 grunnet manglende papirer, alder på ildsted i stuen samt pipeløp.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Normalt bruk observert på dører og karmer, alder tatt i betrakning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder og noe skjevheter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ingen papirer på det foretatte arbeidet i 2016 som medfører en TG2.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ingen papirer på det foretatte arbeidet i 2016 som medfører en TG2.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avvik settes basert på NS3600 sine krav til kontroll av ventilering i oppholdsrom og spesielt soverom hvor behovet for utlufting er større.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Tilsyn i nyere tid med rettede avvik (2024). Selger innehar papirer på dette.
Spoton.no Byttet termostat på badet. 12.01.2024 Elektroimportøren Norge AS. Sjekk av elektrisk anlegg, sikringer, stikk etc. Fjerning av stikk på utsiden. Utført: 22.05.2024 Samsvarserklering foreligger.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom under enkelte fliser mot døråpning. Svakt fall utenfor dusjsone ved området badekar.

Kravene til fallforhold etter TEK10:

I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjsonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk.

Dersom dusjsonen er nedsenket, må den fortsatt ha et lokalt fall minimum 10 mm som sikrer at vann ledes effektivt til sluket. TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk.

Overgangen mellom dusjsonen og resten av gulvet skal utformes med en jevn skråning, slik at det ikke oppstår hinder for trinnfri adkomst. TEK10 krever at alle ytterkanter av våtromsgulvet har et vanntett sjikt minst 25 mm over sluknivå, noe som kan ivaretas ved nedsenkning i dusjsonen. Samtidig må overgangene være utformet slik at de ikke skaper unødvendige terskler eller hinder.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

De nevnte avvik settes med bakgrunn i alder samt manglende dokumentasjon på utførelse av membran, gjennomføringer med videre. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Ingen tegn til utettheter i rommet slik det fremstår i dag.

Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1928

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering 2025, gjelder også til baktrapp. Dobbel balkongdør med glass fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra cirka 2003 med adkomst fra kjøkken. Belysning på vegg og koblingsboks.
Oppmålt til cirka 5m2.
Rekkverk cirka 1000mm, høyde til bakkenivå cirka 9M.

Årstall: 2003 **Kilde:** Andre opplysninger: Med bakgrunn i alder på dør.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater med normal slitasje etter alder, noen merker i fasade etter fjerning av blant annet varmelampe. Det opplyses om tett avløp fra nabo tidvis, selger har renset sluket til nabo selv da dette forårsaket lekkasje ned på selgers balkong. Videre er det avdekket mindre svikt i terskel til balkong.

Levetid |
Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Lokale tiltak vedrørende terskel er å forvente.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Originale tregulv. Baderom med fliser. Innvendige veggflater og himlinger med malte flater av plater og puss.
Kjøkken og stue ble malt i år (2025).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. TG2 grunnet sterkere slitasje stedvis på gulvflater samt svikt i gulvbord ved overgang stue / kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue og kjøkken er kontrollert for skjevheter, avdekket cirka 10-15mm skjevhet hvor kjøkken hadde 15mm. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har eldre mursteinspipe. Eldre peisovn i stuen og moderne peisovn på kjøkken. Ukjent alder på pipen og ildsted, dog virker pipeløp oppgradert i nyere tid. Pipen er nylig malt (2025).

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Innhent papirer på rehabilitering om mulig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det opplyses om god funksjon på pipen. TG2 grunnet manglende papirer, alder på ildsted i stuen samt pipeløp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen originale tredører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt bruk observert på dører og karmer, alder tatt i betrakning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder og noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad vesentlig oppgradert i 2016 ifølge tidligere prospekt. Ukjent alder på hovedkonstruksjon, blant annet sluk virker eldre ved min kontroll.
Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.
2022: Urbana Fasade Fjernet skadde fliser, reparerte membran, fuget mellom
fliser, fjernet silikon fra dusjgulvet. La polymer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra dør til slukrist. Nedsenker dusjsone med ca 1:100 fall. Svakt øvrig fall i rommet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom under enkelte fliser mot døråpning. Svakt fall utenfor dusjsone ved området badekar.

Kravene til fallforhold etter TEK10:

I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjsonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk.

Dersom dusjsonen er nedsenket, må den fortsatt ha et lokalt fall minimum 10 mm som sikrer at vann ledes effektivt til sluket. TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk.

Overgangen mellom dusjsonen og resten av gulvet skal utformes med en jevn skråning, slik at det ikke oppstår hinder for trinnfri adkomst. TEK10 krever at alle ytterkanter av våtromsgulvet har et vanntett sjikt minst 25 mm over sluknivå, noe som kan ivaretas ved nedsenkning i dusjsonen. Samtidig må overgangene være utformet slik at de ikke skaper unødvendige terskler eller hinder.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

De nevnte avvik settes med bakgrunn i alder samt manglende dokumentasjon på utførelse av membran, gjennomføringer med videre. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Ingen tegn til utettheter i rommet slik det fremstår i dag.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig. Gulv virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre, tg2 etter krav til dokumentasjon i NS3600 og TEK10 da badet er opplyst fornyet i 2016 vil kravene til papirer og bilder være strenge.



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, badekar, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskuffer og fryser samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Stoppekran i bod / teknisk rom. Her finnes også opplegg for vaskemaskin plassert i oppbygget gulv med vinylbelegg og sluk med avløp. Rommet er ikke å anse som et fullverdig våtrom og er derfor heller ikke vurdert slik. Videre er det montert waterguard som er en automatisk vannstopper ved en lekkasje. Fornyinger i 2016 opplyses i tidligere prospekt, ingen papirer foreligger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen papirer på det foretatte arbeidet i 2016 som medfører en TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen kjente lekkasjer eller defekter på nåværende tidspunkt.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern i fellesområder. Fornyinger i 2016 opplyses i tidligere prospekt.

Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Oppgradert soil i nyere tid (2021 ifølge merking).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen papirer på det foretatte arbeidet i 2016 som medfører en TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen kjente lekkasjer eller defekter på nåværende tidspunkt.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avvik settes basert på NS3600 sine krav til kontroll av ventilering i oppholdsrom og spesielt soverom hvor behovet for utlufting er større.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter plassert i bod/teknisk rom.
Alder fra 2016.

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

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner.
Gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

TG 2 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 med automatsikringer, plassert i gang.

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilsyn i nyere tid med rettede avvik (2024). Selger innehar papirer på dette.
Spoton.no Byttet termostat på badet. 12.01.2024
Elektroimportøren Norge AS. Sjekk av elektrisk anlegg, sikringer, stikk etc. Fjerning av stikk på utsiden. Utført: 22.05.2024 Samsvarsærklering foreligger.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Ingen papirer på anlegget eller tilsyn forelagt.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

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.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 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

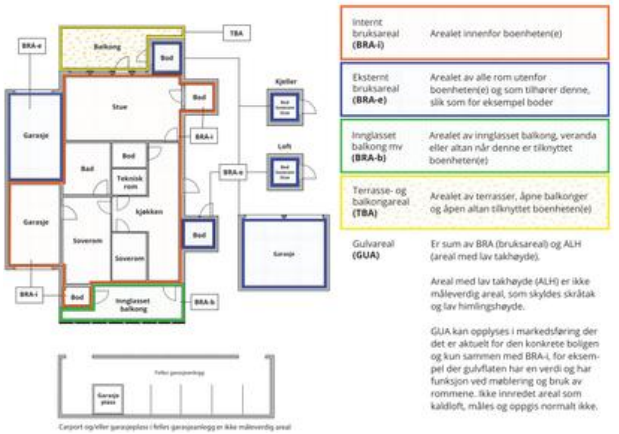
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet 3. Etasje	86	10		96	5
SUM	**86**	**10**			**5**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Gang, Bod innv	Bod loft, Bod kjeller	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,68M.
Loftsbod cirka 3m2. Gulvareal 5,3m2.
Kjellerbod ca 6,6m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Flyttet kjøkken.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Jan Eirik og Silvija Smeby Langøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	272		24		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ole Vigs gate 32 C

Hjemmelshaver
Langøen Jan Eirik, Langøen Silvija Smeby

Boligselskap
Sameiet Ole Vigsgate 32

Forretningsfører
Obos

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt / bakgård med sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Ole Vigs gate 32 C, 0366 OSLO
Gnr 215 - Bnr 272
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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/WO2042

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Langøen, Silvija Smeby	9578-5999-4-3649478	2025-06-30 20:11:22
Langøen, Jan Eirik	9578-5995-4-1450550	2025-06-30 09:42:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0293/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 32C, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jan Eirik Langøen, Silvija Smeby Langøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87151290
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 15.09.22 - Urbana Fasade Fjernet skadde fliser, reparerte membran, fuget mellom fliser, fjernet silikon fra dusjgulvet. La polymer.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Oppusset av forrige eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må skaffe Info fra sameiet. Soil rør oppgradert etc.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spoton.no Byttet termostat på badet. 12.01.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektroimportøren Norge AS. Sjekk av elektrisk anlegg, sikringer, stikk etc. Fjerning av stikk på utsiden. Utført: 22.05.2024 Samsvarsærklering foreligger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble renovert av forrige eier. Info i salgsoppgaven.

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble renovert av forrige eier. Info i salgsoppgaven.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Muligens noe sopp på fugene i dusjen. Har måttet erstatte noen av fugene i gulvet pga. sprekker. Årsak ukjent.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Noen av pipene i sameiet har ikke blitt feiet ordentlig. Usikkert om dette gjelder pipen til våre peiser.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi har kjennskap til

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasje på loftets fellesområder. Dette har blitt utbedret men ikke sikker på om det har blitt fikset 100%.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Trolig feil på dimmebryter på kjøkkenet. Skal byttes før salg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det kan være at fugene som sprakk på badet kan skyldes en setningsskade i bygningen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige eier

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Beskriv: Salg av deler av kjelleren til øyehelseklinikken. Dette jobber styret i sameiet med.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Bygging av ny T-Banestasjon på Majorstua. Det kan forekomme noe støy under arbeidene.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Øyehelseklinikken - ønsker å kjøpe kjeller. Søknader sendt. Må hente mer info fra sameiet.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Uansett hva som skjer med ev. salg av kjellerareal, vil bodene som vår leilighet disponerer ikke være berørt i følge informasjon fra styret.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0293/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

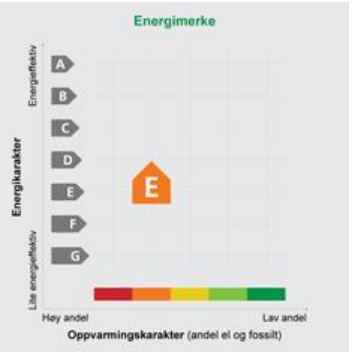
Navn	Dato	Navn	Dato
Langøen, Jan Eirik	**2025-06-30**	**Langøen, Silvija Smeby**	**2025-06-30**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Langøen, Jan Eirik		bankID Langøen, Silvija Smeby	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ole Vigs gate 32C
Postnr	0366
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	272
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2018-865479
Dato	20.03.2018



Eier	Janicke Holst Eckbo
Innmeldt av	Janicke Holst Eckbo

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1928
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0293/25 . Vår ref.: 1806-1-24 Dato: 23.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ole Vigsgate 32
Organisasjonsnr:	985261989
Seksjonseier:	Langøen, Jan Eirik
Medeier:	Langøen, Silvija Smeby
Leilighetsnummer:	24
Adresse:	Ole Vigsgt. 32 C, 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	24
Gnr.	215
Bnr.	272

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring- polisenummer 79392853.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiets vedtekter tillater ikke juridiske seksjonseiere.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927046789
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927098673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	7 667 322,00
Innfrielsesdato:	28.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 214,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	5 214,00	

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	302,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 498,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	161 075,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927046789
Restsaldo:	0,02
Kapitalkostnader:	0,98

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927098673
Restsaldo:	214 084,70
Kapitalkostnader:	1 453,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 214 084,68,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Vibeke Hellandsjø, e-post: olevigsgate32@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1806
SAMEIET OLE VIGSGATE 32

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLE VIGSGATE 32

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

Dato for årsmøtet:
11. juni 2025 kl. 18:00, Digitalt møte.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer for 2024-25
7. Utvidet låneopptak vedr brannsikring
8. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OLE VIGSGATE 32

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Ragnvald Svendby (Obos) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 1806 Sameiet Ole Vigsgate 32.pdf
3. Årsrapport 2024, Sameiet Ole Vigs gate 32.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2024-25

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har pr år en samlet godtgjørelse på 120.000. Denne har vært delt kr 60/30/30 på hhv styreleder/styremedlem/styremedlem.

Godtgjørelsen skal være en kompensasjon for et normalår med løpende vedlikehold, oppfølging av vaktmester/renhold, nøkler, nye beboere/meglere, økonomi, forsikringer, dugnad og øvrig løpende saker samt styremøter.

2024 / 2025 har vært et år med særlig krevende oppfølging og mye arbeide.

Styreleder har siden oktober jobbet hver dag fra hele dager til minimnum 30 min, med prosjektet pålegg av brannsikringstiltak, oppfølging av salg kjellerareale til Øyehelseklinikken i tillegg til løpede saker og drift.

Styreleder alene har jobbet minimnum 394 timer i perioden oktber - April med sameiet. Arbeidet har vært utført hver eneste dag, også i helger og ferier. Tilsammen utgjør dette alene ca 50% stilling.

Belastningen er stor også på styremedlemmene, som har jobbet mye med både brannsikring, oppfølging av mulig salg til Øyehelseklinikken, oppfølging av beboere/logistikk/informasjon samt hyppige styremøter.

Status arbeider pålegg brannsikring:

- Det har vært gjennomført anbudsprosess, løpende befaringer og hyppige møter med entreprenør og elektriker

- Det har vært møter med underleverandører, koordinering av arbeider, kvalitetssikring og kontroll av løpende arbeider,

- Løpende informasjon til beboere, oppfølging av enkeltbeboere, koordinering av boder og nøkler

- Oppfølging av flere enkeltbeboere særlig mtp avvik fra brannkrav/leiligheter hvor det er foretatt endringer uten at dette er påsøkt.

Status salg kjellerlokale Øyehelseklinikken:

- Tidligere søknad om bygging av boder i bakgård ble ikke godkjent av plan og bygg. Det er avholdt flere møter, befaringer og forhandlinger med ØHK for å kartlegge arealer som kan kjøpes slik at de fyller kravene til plan og byggningsetaten, sikre tilgang til soilrør, piper, kraner renholdspersonalet, utekran osv. Et riktig antall og størrelse på boder må erstattes. I tillegge har det vært nødvendig å koordinere dette mtp brannsikring mtp hvilke arealer som kan påstarte brannsikringsarbeider som evt ikke kjøpes av ØHK osv.

Generelt:

Styret anbefaler at man ved senere enledninger leier inn byggeleder/prosjektleder selv om kostnaden vil bli langt høyere. Dette for å unngå en ekstrem belastning på styrets medlemmer.

Bare i januar til mars har styret avholdt 10 styremøter mellom 3-4 timer hver gang, med saker som krever mye oppfølging og koordinering. Forberedelser av saker kommer i tillegg til oppgitt tidsbruk.

Det siste året har vært tildels uholdbart mtp belastning for styret. Styret har vært svært tilgjengelig og svart ut meldinger løpende i alle kanaler, uavhengig av ferie eller helg osv.

Styret har vært i kontakt med Obos for å avstemme hva en prosjektleder ville tatt for å følge opp tilsvarende arbeider. (evt en ekstern styreleder) Svaret er som følger:

"*Det er veldig vanskelig å si hva det evt ville kostet med en prosjektleder. Dersom dere har en ide om hvor mange timer dere har brukt kan dere for eksempel legge til grunn en timespris på mellom kr 1500-3000,-.*

Ang. ekstern styreleder vil dette også variere. Noen har en fast pris på for eksempel 15 000,- pr. måned også fakturerer de ekstra for tilleggstjenester etter timer (som for eksempel lede større prosjekt e.l og arbeid med ekstraordinære møter), mens andre fast pris på 500 000,- i året som inkluderer mer. Dette beror på valg av leverandør og hva slags avtale man får til."

For2024-25 foreslås derfor at man pga et særlig krevende år kompanserer styret med en engangsutbetaling i tillegg til ordinært styrehonorar. Samme arbeidsmengde vil fortsette ut store deler av 2025. Legges kun 1500 i timen til grunn vil dette bety kun for styreleder 394 timer *1500= 591.000, kun for perieoden oktober - april. Dvs at bare styreleder har jobbet ca 788 timer siste år. Arbeidet vil fortsette utover i 2025 - 2026.

I tillegg kommer ca 122 timer på Camilla Bjørnqvist og tilsvarende for Cathrine Glede for samme periode (siste 6 mnd). Dvs 244 timer siste år

Det er vanskelig for styret å skille tidbruk på løpende saker og jobben som byggleder/prosjektoppfølging.

Styret har spart sameiet for store beløp da man ikke har tatt inn prosjektleder/byggeleder, noe som anbefales for videre arbeider og oppfølging. Styret ber om at det kompanseres en tilleggsgodtgjørelse. Dvs:

- 60.000 i fast honorar, pluss 157.600 i tilleggshonorar for styreleder. Dette utgjør ca 15% av kostnaden til en ekstern prosjektleder/styreleder og kun 200 kr timen.

- 30.000 i fast honorar, pluss 48800 for styremedlem C Bjørnqvist

- 30.000 i fast honorar, pluss 48800 for styremedlem Cathrine Glede

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375,200.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen for styret for perioden 2024 - 2025 settes til samlet kroner 375200,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Utvidet låneopptak vedr brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til informasjon vedrørende status brannsikring for sameiet.

Det er fremdeles gjenstående arbeider og en del uavklart mtp mulig salg av deler av kjellerlokalet til Øyehelseklinikken.

Styret informerer årsmøte om at det vil måtte tas opp nødvendig lån for å dekke kostnader til ferdigstillelse av pålagte brannskringstiltak. Styret vil jobbe for at kostnadene begrenses til et minimum, og se lånebehovet opp mpt mulig salg av kjellerarealet.

Saken legges frem som beslutningssak, selv om det ligger innenfor styrets mandat å beslutte dette. Dette gjøres da enkelte banker ønsker en beslutning hvor sameiet står bak.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til utvidet låneopptak knyttet til pålagte brannsikringstiltak. Låneopptaket vil begrenses til et minimum.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til låneopptak av gjenstående brannsikringstiltak. Lånet begrenses til et minimum.

Sak 8

Valg av styre

Hele styret har sittet i to år, og er derfor på valg.

Styremedlem Cathrine Glede har meldt at hun går ut av styret og tar ikke gjenvalg.

Styremedlem Camilla Bjørnqvist ønsker ikke gjenvalg.

Styreleder Anne Hellandsjø har er p.t usikker pga arbeidsmengde, og håper andre kandidater kan melde seg.

Det er flere ganger på Vibbo oppfordret til at beboere melder seg til styrevervene.

En beboer har meldt seg, Sofie Børresen. Sofie er motivert til å delta og vil gjerne bidra til at sameiet er et fint sted å bo :) Sofie er utdannet sivilingeniør og jobber i Statkraft. Hun har vært aktivt med i borettslag/ sameiet, men aldri før sittet i et styre. Sofie med samboer flyttet inn i Ole Vigsgate i februar 2023 og har bodd her nå i to år.

I tillegg har en enkeltbeboer tatt kontakt og bedt om informasjon knyttet til forventet arbeidsmengde. Vedkommende har ikke kapasitet.

Styret har vært ærlige på at det også i kommende år også vil være mye arbeide grunnet mulig salg av kjellerarealet, og oppfølging av dette. Styret anbefaler at det engasjeres en ekstern prosjektleder.

Gjenstående arbeider med brannsikring må også følges opp.

Styret vil anbefale at det i kommende periode utvides til 4 faste medlemmer hvis mulig. Dette for å kunne spille på flere mtp oppgavefordeling.

Alternativet å hente inn både ekstern styreleder samt styremedlememr

Innstilling

Som styreleder velges:

Som styremedlem velges: Sofie Børresen.

Som styremedlem velges:

Som styremedlem velges:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sofie Børresen

SAMEIET OLE VIGSGATE 32
ORG.NR. 985 261 989, KUNDENR. 1806

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 866 564	1 866 564	2 146 000	2 147 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 866 564**	**1 866 564**	**2 146 000**	**2 147 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-16 800	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-11 639	-21 172	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-87 672	-73 845	-76 320	-80 000
Konsulenthonorar	6	-38 636	-30 614	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	7	-287 177	-373 515	-1 085 000	-3 395 000
Forsikringer		-217 714	-153 198	-201 300	-242 000
Kommunale avgifter	8	-425 933	-355 237	-394 624	-487 805
Energi/fyring		-12 393	-12 096	-21 000	-21 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 246	-240 275	-160 000	-166 000
Andre driftskostnader	9	-258 369	-244 853	-270 700	-280 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 632 699**	**-1 641 725**	**-2 395 744**	**-4 859 805**
DRIFTSRESULTAT		**233 865**	**224 839**	**-249 744**	**-2 712 805**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 815	4 829	0	0
Finanskostnader	11	-268 535	-231 309	-280 755	-360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-257 719**	**-226 480**	**-280 755**	**-360 000**
ÅRSRESULTAT		**-23 854**	**-1 641**	**-530 499**	**-3 072 805**
Overføringer:					
Udekket tap		-23 854	-1 641		

Transaction 09222115557543147319 Signed AH, CWB, CG

SAMEIET OLE VIGSGATE 32
ORG.NR. 985 261 989, KUNDENR. 1806

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 899	8 378
Forskuddsbetalte kostnader		37 203	306 267
Driftskonto OBOS-banken		155 927	329 969
Sparekonto OBOS-banken		10 822	0
Innestående i andre banker		0	3 583
SUM OMLØPSMIDLER		**229 851**	**648 196**
SUM EIENDELER		**229 851**	**648 196**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-5 772 817	-5 748 963
SUM EGENKAPITAL		**-5 772 817**	**-5 748 963**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		3 670 048	3 731 616
Privat lån		2 300 000	2 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD	**13**	**5 970 048**	**6 031 616**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 165	51 517
Leverandørgjeld		3 001	312 595
Påløpte renter		1 454	1 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		**32 620**	**365 543**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**229 851**	**648 196**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Sameiet Ole Vigsgate 32

Anne Vibeke Hellandsjø Camilla With Bjørnqvist Cathrine Glede

Transaction 09222115557543147319 Signed AH, CWB, CG

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 866 564
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 866 564**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 277, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 639.

Transaction 09222115557543147319 Signed AH, CWB, CG

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 136
Nortakst AS	-27 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 636**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-223 183
Drift/vedlikehold elektro	-7 838
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 902
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 217
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-287 177**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-323 340
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-91 713
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-425 933**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 211
Håndverktøy	-2 537
Vaktmestertjenester	-121 337
Renhold ved firmaer	-115 280
Andre driftskostnader	-927
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 277
Andre kontorkostnader	-3 468
Bank- og kortgebyr	-3 332
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-258 369**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	7 435
Renter bank, driftskto. OBOS-Banken	1 681
Renter bank, sparekto. OBOS-Banken	230
Renter bank, Nordea (avsluttet)	49
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 420
SUM FINANSINNTEKTER	**10 815**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-268 094
Renter på leverandørgjeld	-441

Transaction 09222115557543147319 Signed AH, CWB, CG

SUM FINANSKOSTNADER	**-268 535**

Transaction 09222115557543147319 Signed AH, CWB, CG

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-3 822 040	
Nedbetalt tidligere	90 424	
Nedbetalt i år	61 568	
		-3 670 048
Gjeld til eiere/andre, Tor Paaske Utheim		
Iht. låneavtale signert 26.08.2021. Lånet er rente- og avdragsfritt.		
2021 Opprinnelig	-2 025 000	
2022 økning	-275 000	
Sum privat lån		-2 300 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**-5 970 048**

Transaction 09222115557543147319 Signed AH, CWB, CG

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OLE VIGSGATE 32

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OLE VIGSGATE 32.

Årsregnskapet består av:
- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSKW-5612Q-C203M-Q2ZAU-W2SE-Z3PUW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-03 20:37:35 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SSKN-5612Q-C203M-Q2ZAU-W2S5E-Z5PUW

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Hellandsjø	Ole Vigsgt. 32 C
Styremedlem	Camilla Bjørnqvist	Ole Vigsgt. 32 C
Styremedlem	Cathrine Glede	Ole Vigs Gate 32 A
Varamedlem	Mirella Bodini	Ole Vigsgt. 32 E

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller pr. epost - olevigsgate32@styrerommet.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. Leietagere skal legges til som medbeboere.

Generelle opplysninger om Sameiet Ole Vigsgate 32
Sameiet består av 39 seksjoner.
Sameiet Ole Vigsgate 32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 985261989, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 272

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

Sameiet Ole Vigsgate 32 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Siste år har vært et svært arbeidskrevende år for styret. Dette skyldes fortrinnsvis oppfølging av pålagte brannsikringstiltak, samt avklaringer mtp mulig salg av kjellerlokaler til Øyehelseklinikken i

tillegg til løpende vedlikehold og oppgaver. Senere tilsvarende arbeider bør settes ut til prosjektleder/byggleder da arbeidsmengden har vært uforsvarlig høy for styrets medlemmer.
Styret har i perioden mai 24 – mai 25 gjennomført 18 styremøter, 1 ekstraordinær generalforsamling, i lange perioder hatt daglige befaringer, mottatt og besvart ut ca 900 mail, i tillegg til anbudsprosesser, løpende vedlikehold og oppfølging av meldinger på Vibbo. Styret har i tillegg en egen chattegruppe for å avklare spm løpende. Styreleder alene har jobbet i overkant av 50% stilling, også i helg og ferier.

De største sakene nevnes kort:

1. **Brannsikringstiltak**:

Det har vært et pågående arbeid i forhold til brannsikkerhet i sameiet siden høsten 2022.
Tiltaksliste og handlingsplan har blitt satt opp.
pålegg knyttet til montering av blikkbeslag underfeieluker samt rydding i baktrapper ble utført i 2023, samtidig med at internkontrolldokumentasjon ble oppgradert

Våren 2024 ble det lagt ut anbud på resterende pålegg etter branntilsyn. Dette gjelder anbud på utførende entreprenør som også er søknadsansvarlig, samt elektro. Frist for utbedring er oktober 2025.

Tiltakene må gjennomføres og dokumenteres. Dokumentasjon av gjennomførte tiltak må forelegges innen tiltaksfristens utløp, og det vil være etterkontroll av at tiltakene er i henhold til brannteknisk forskrift.

Avvikene kan oppsummeres med at sameiet ikke har oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i bygget minst tilsvarer nivået som fremkommer av kravene i byggeforskrift av 15.11.84 samt forskrift om brannforebygging § 9.

Tiltakene som gjennomføres er i hovedsak knyttet til følgende utbedring:

1. Branndører mellom seksjoner på loft byttes (påstartet)
2. Gjennomføringer i arealer som ikke skal bygges om i kjeller (mtp mulig salg til Øyehelseklinikken) tettes, i tillegg til gjennomføringer på loft.
3. Etasjeskillere i areal i kjeller som ikke skal bygges om mtp salg, utbedres med et lag gips (påstartet men avventer mulig salg av deler av kjellerarealet under C og D oppgangen, før resten evt utbedres)
4. Vinduer i trapperom inn til bad tettes eller fjernes (utført)
5. Falske dører i E oppgangen tettes (utført)
6. Dører til baktrapper byttes (påstartet)
7. Dører i hovedtrapperom til leiligheter byttes (påstartet)
8. Dører til loft byttes (påstartet)
9. Dører til kjeller byttes

Arbeider med brannsikring er således godt i gang og det har, og pågår daglig kontakt og møter med entreprenør mtp løpende avklaringer og logistikk, samt å sikre informasjon til beboere mtp fremdrift.

Det har vært sendt ut hyppig informasjon på Vibbo, i tillegg til oppslag på dører, informasjon lagt i postkasser samt direkte meldinger til enkeltbeboere på melding i Vibbo eller sms.
Styret har brukt en del tid på å sikre at også leietagere har fått informasjon, da flere ikke har vært lagt til på Vibbo, noe som er et krav. Flere beboere er heller ikke på Vibbo, noe som har gjort oppfølgingen krevende.

Styret har hatt en ekstrem arbeidssituasjon og vil sterkt anbefale for senere prosjekter at man henter inn byggfaglig kompetanse/prosjektleder for oppfølging. Dette vil koste sameiet store beløp, men styret mener belastningen store prosjekter medfører er uforsvarlig å pålegge et styre. Det vil fremdeles være mye arbeider å følge opp med logistikk mot beboere samt innleid prosjektleder/byggleder

Et større hengeparti på utbedring av brannsikring er knyttet til utbedring i kjellerarealene, i de deler av arealene som vender ut mot bakgården. Dette pga at mulig salg av deler av lokalene p.t ikke er avklart.

Økonomi:
Sameiet tok på ekstraordinært årsmøte opp et lån med låneramme 4 mill for utbedring. Styret har vært tett på både entreprenør og underleverandører og forhandlet priser. Entreprenør har også måtte sende inn timelister, og vi har utført kontroller mtp tilstedeværelse.
Så langt har tiltakene kostet ca 5.5 mill, og det påkommer ekstra arbeider for bl.a utbedring rundt dører, timefakturering for utbedring gjenstående arbeider kjeller o.l.
Sameiet vil måtte øke låneopptak for gjenstående arbeider.

2. **Salg av kjellerlokaler til Øyehelseklinikken**

I ekstraordinært årsmøte 28.11.23, ble det flertall for salg av ØHK, med justert areale. ØHK jobbet frem en ny søknad som ble sendt plan og bygningsetaten til behandling. Søknaden er basert på det som ble besluttet i saken. Det er gitt en rammetillatelse vedrørende bruksendring av deler av arealet i 1. etg, men endelig oppmåling og ivaretagelse av krav stilt fra Plan- og bygningsetaten er p.t ikke ivaretatt. Det pågår løpende dialog og møter mellom styret og ØHK. Dialogen er med utgangspunkt i opprinnelig avtale mellom sameiet og ØHK.

Opprinnelig avtale:

Opprinnelig avtale før søknad til plan og bygg var med utgangspunkt i salg av hele kjellerarealet under C og D, på 285 kvm til 5 mill. Dette utgjør 17,544 pr kvm.
En del av avtalen var at Utheim forskutterte et lån på utbedring av soilrør på 2,3 mill. Skulle det ikke bli salg vil dette lånet måtte tilbakebetales.

Status p.t:

Det er i vinter gjennomført flere møter og befaringer med Tor Utheim /ØHK. Dette for å jobbe frem en enighet om hvilke arealer som foreslås solgt, hvordan sikre nok antall boder til beboere/samt sikre ivaretagelse av fra plan og bygg. Det er enighet om bruk av oppmålt areale fra

Lasse Sagdal Bygg A/S, jfr områder som sprayet opp i kjellerlokale. Dette utgjør p.t 193 kvm.

Følgende er eksempler på hva som p.t er drøftet og må ivaretas:

- Sikre nok antall boder, dvs boder som berøres må erstattes (boder mot bakgård)
- Mulig ombygging / bygge flere boder under a/b for å ivareta nok antall boder
- Ombygging av uteskur til vaktmesterbod og lagring
- Ivareta evt flytting elskap, vannkraner til renholder, sikre tilgang soilrør, pipeløp og hovedvannkran o.l.
- Sikre tilgang fra baktrapper til kjeller
- Sameiet er pålagt brannsikringstiltak i kjeller, og arbeidet i boder mot gaten er utført. Det gjenstår utbedringer i deler av arealet som kan treffes av mulig salg. Skulle det bli salg vil ØHK selv måtte ta ansvar for utbedring av brannsikkerhetstiltak i berørte arealer. Blir det ikke salg vil sameiet måtte bekoste dette. Det er viktig at dette avklares i god tid før frist før utbedring, dvs innen utgangen av oktober 2025. Alternativt må sameiet søke om utsettelse, eller selv utbedre påleggene hvis salg ikke avklares innen fristen. Dette vil være en del av videre dialog med ØHK.
- Skulle det bli salg vil lån til utbedring av soilrør måtte avregnes opp mot endelige arealer, p.t 193 kvm, dvs 3,386 mill. Det tas forbehold om endelig antall kvm.

Styret vil fremme egen sak til årsmøte når dette er klart, og man har blitt enige om et forslag til løsning på salg som begge parter kan stå inne for. Det vil være naturlig å hente inn ekstern kompetanse for å sikre at salget ivaretar krav sameiets beste, samt at løsningen knyttet til bodareale vil fungere for beboerne.

3. Lekkasjer takvinduer loft

Det ble gjennomført flere befaringer etter anbudsprosess mtp utbedring av lekkasjer fra takvinduer på loft. Det er foretatt utbedring 3 ganger, av Eiendomsdriften A/S.
Duken under taket er veldig ødelagt og bør byttes om ikke lenge. P.t er det kun foretatt lokale utbedringer der vann har kommet inn, samt lagt nytt mønebånd over hele taket. Kostnad kr 198.000. En pipe ble også utbedret pga store sprekker.

4. Tilsyn av piper og ildsteder

Det har vært gjennomført en kartlegging og tilsyn av pipeløp i sameiet. Disse er nå godkjent av Oslo kommune. Det har også vært møter med brann og redningsetaten pga gamle pipeløp som har vært fylt opp med gammel våt aske som gjør at vegg i baktrapp mellom b og c oppgangen, har ekspandert. Asken er fjernet og det bør settes på pipehatt for å unngå tilfang av fukt.
Det er også påvist flere sprekker i ytterligere to av pipene på taket. Dette bør planlegges som fremtidig utbedring/vedlikehold.

5. EUs energidirektiv

Bygningsenergidirektivet skal sikre at alle bygg er nullutslippsbygg innen 2050.

Boligselskapene som ikke har gjennomført energikartlegging, må gjøre det så snart som mulig. Energikartleggingen gir bygningsmassen en «nå-status» i form av et energimerke. Den gir også oversikt over energibruken og anbefaling for hva som må gjøres videre. Når alle boligselskaper har kartlagt sitt energiforbruk, samles det i én stor, nasjonal pott. Med utgangspunkt i energiforbruket i 2020, skal potten reduseres med 16 prosent innen 2030, og med 20–22 prosent innen 2035.

55 prosent av reduksjonen skal komme fra de minst energieffektive byggene. I praksis er dette bygg med de tre dårligste energimerkene, og gjelder faktisk 43 prosent av boligbyggene.

- E, F og G: Klassens dårligste
  Kjennetegn: Ofte gamle bygg, gjerne fra før 1989, hvor fasade, tak, vinduer og dører ikke er utbedret eller skiftet på lang tid – om i det hele tatt. VVS-installasjonene er ofte utdaterte.

- C og D: Nokså god – enn så lenge
  Kjennetegn: Nyere bygg, eller eldre bygg som har gjennomført noe vedlikehold. Her er det bedre kontroll på klimaskall og VVS, men fortsatt mer å gå på når det gjelder bærekraft og energieffektivitet.

Borettslag og sameier kan søke Enova om å få dekket deler av kostnaden til energikartleggingen. Styret har sendt søknad om støtte til Obos prosjekt om hjelp til å komme i gang med kartleggingen. Styret har p.t ikke hatt kapasitet til å følge dette opp ytterligere. Dette bør påstartes den kommende styreperioden. Estimert kostnad ca 150.000, hvor 50% dekkes av Evonova. Oslo kommune kan ha støtteordninger som kan delfinansiere ytterligere.

6. Mindre vedlikehold/pågående saker:

- Løpende bytte av dørskilt og nøkler
- Løpende utbedring av ringeklokker. Her vil styret inngå serviceavtale med Låshuset for halvårlig bytte av batteri, for å unngå at dørtelefonen ikke fungerer.
- Løpende oppfølging av vaktmester og renholdstjenester, samt innhentet tilbud fra ny leverandør da det brukes mye tid på oppfølging pga manglende utført arbeide. Styret har p.t valgt å ikke byttet leverandør som p.t er vaktmester Andersen, da ny tilbyder var 14.000 dyrere i året. Styret er p.t i dialog for å sikre at arbeidet utføres både mtp vasking og løpende vaktmesteroppgaver i hht avtale.
- Løpende dialog med seksjonseiere om å legge leietakere inn som medbeboere i Vibbo. Dette har styret besluttet er et krav, da leietagere ikke får viktig informasjon som er tilgjengelige på temasidene på Vibbo, samt mister relevant informasjon som gis fra styret eller andre medbeboere. Styret har brukt uforholdsmessig mye tid på oppfølging av leietagere.
- Sendt henvendelser på mulig refinansiering av lån for å prøve å få redusert renten. Kun fått tilbud på samme renter som i dag.

7. Det er gjennomført to dugnader i sameiet

Det er jobbet med vedlikehold av uteområder, samt innvendig arbeider som eksvis maling av dører/gelendre. Sameiet ser det er noe variabel oppslutning på dugnadene, men enkeltbeboere utfører oppgaver i etterkant.
Styret vil vurdere å komme tilbake til et forslag om å fastsette kostnadene med dugnad, og legge dette inn i felleskostnadene, dvs at alle betaler inn sin andel for dugnaden over felles utgiftene. De som deltar på dugnaden får tilbakebetalt det de har betalt inn, og de som ikke deltar, får ingen tilbakebetaling. Dette vil evt fremmes som egen sak i et senere møte.

8. Status økonomi

Lån
Sameiet Ole Vigsgate 32 har lån i Handelsbanken på 7,676 mill millioner med 25 års nedbetalingstid (7,15 % nom rente), samt et lån til Tor. P Utheim på 2.3 millioner til utbedring av soilrør. Lånet vil ved godkjenning gjøres om til salgsvederlag for kjellerlokalet i tråd med behandling i ekstraordinært årsmøte høsten 2023.

I budsjett for 2024 ble det lagt opp til et underskudd pga låneopptak brannsikring som var uavklart mtp beløpets størrelse. Arbeidet med brannsikring ble påstartet sommer/høst 2024.

Ekstraordinær generalforsamling 30.10.24 vedtok en husleieøkning basert på økt låneopptak. Dette ut ifra pålagte brannsikringstiltak. Underskuddet var i overkant av 3 millioner. Det er p.t ikke tatt høyde for høyere nedbetalingstakt av lånetp.t.

Salg av kjellerlokalene til ØHK er p.t ikke forhandlet ferdig, og resultatet av et evt salg vil påvirke gjeldsgrad og størrelsen på fellesutgiftene. Blir det ikke salg må sameiet ta opp ytterligere lån på for tilbakebetaling av 2.3 mill til utbedring av soilrør, finansiert av Øyehelseklinikken.

Sameiet vil måtte øke låneopptak for å dekke resterende kostnader vedr brannsikring.

Det vises for øvrig til vedlagte regnskapsresultat og revisjonsberetning for 2024.

9. Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 79392853. 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.

Saker som må jobbes med fremover:
- Videre oppfølging av brannsikringstiltak
- Salg av kjellerlokaler, samt konsekvenser for pålegg vedr brannsikring av kjellerboder
- Planlegge for puss av fasade
- Planlegge for noe pussing og vedlikehold/maling vinduer og vegger i baktrapper og hovedtrapperom
- Utbedring av piper og duk på tak

- Energikartlegging for å planlegge tiltak
- Planlegge for utskifting av låssystem og callinganlegg

Alle større saker knyttet til vedlikehold vil utredes og fremmes for årsmøte.

28.5.25

For styret, Anne Hellandsjø

Styreleder

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1806
SAMEIET OLE VIGSGATE 32

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLE VIGSGATE 32

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 med møte:
Avstemningen åpner 25. oktober kl. 12:00 og lukker 28. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1806

Det holdes også et frivillig møte 25. oktober kl. 09:00 , Teams.

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.

Kort informasjon om saker til møte
velkommen til ekstraordinært årsmøte, aom avholdes på teams.

Styret trenger godkjenning på låneopptak knyttet til utbedring av pålagte brannsikringstiltak. Det vil informeres om tiltak og fremrift. I tillegg vil det orienteres om utbedring gjennomført knyttet til lekkasje på loft.

Fullmakt kan sendes styreleder via mail til olevigsgate32@styrerommet.no

Det vil sendes egen lenke dere kan logge dere på før møte.

Hilsen styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av låneopptak i forbindelse med brannsikring
5. Informasjon utbedring lekkasjer, tak og piper

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OLE VIGSGATE 32

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Karen Skarbøvik Mellbye velges som møteleder

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To eiere velges til å signere protokollen.

Det foreslås at Camilla Bjørnqvist og Catrine Glede signerer protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] 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

Godkjenning av låneopptak i forbindelse med brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

1. Styret gis fullmakt til nødvendig låneopptak knyttet til brannsikringstiltak. Rammen settes til 4 mill for å sikre mulige ekstrakostnader som p.t ikke er beregnet

2. Følgende to alternativer stemmes over når det gjelder bytte av dører til seksjonene:

Alt a: Alle dører skal være like, dvs at der det er byttet til nye dører (ca 8 stk) som tilfredstiller brannteknisk krav byttes også disse.

Alt b: Der det er byttet dører som tilfredsstiller brannteknisk krav kan disse beholdes. Nødvendig tilleggsarbeider må påregnes og dokumentasjonskrav må fremskaffes fra seksjonseier.

3. Farger dører seksjoner:

Alt a: styret får fullmakt til å bytte farger på dører til eksvis svart/mørk grå for å modernisere utrykket

Alt b: dører bestilles i samme farger som i dag (rød og blå)

4. Dører bakdører:

Dører bestilles hvite

5. Maling baktrapper (trinn) i alle baktrapperom, kr 62.000. Dette er ikke et pålegg fra Brann og redningsetaten, men styret foreslår at dette inkluderes.

6. Økning felleskostnader:

Felleskostnader økes i tråd med økt låneopptak, ca 20 %. Endelig beløp forutsetter nytt tilbud fra bank som innhentes vinteren 2025. Økningen skjer fra April 2025. Økningen tar også høyde for øvrige økte driftskostnader/avgifter osv

Forslag til vedtak

Det vil stemmes over forslagene i styrets innstilling under møte.

Sak 5

Informasjon utbedring lekkasjer, tak og piper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble meldt og oppdaget lekkasjer flere steder på loftet. Bl.a rundt flere takvinduer samt et pipeløp. Lekkasjen rundt pipeløpet ble ansett som kritisk mtp å tette lekkasjen.

Det ble lagt ut oppdrag på Anbudstorget og gjennomført tre befaringer. Styret mottok to tilbud:

- Kaasa eiendom: kr 81500 Tilbud om utbedring og sveising av beslag rundt pipe og vinduer (ikke mønebånd og stein),

- Eiendomsdriften AS: Tilbud om utbedring og sveising av beslag rundt pipe og vinduer samt legge nytt mønebånd og takstein der disse manglet eller var ødelagt, Mente kun beslag ikke holder da deler av mønebåndet var ødelagt og manglet i tillegg takstein flere steder. Flere hull ble avdekket. Pris 198.000.

Eiendomsdriften mente også vinduene burde byttes da de er av plast/dårlig kvalitet.

Konklusjon fra styremøte:

- Styret besluttet å gå for Eiendomsdriften mtp forslag til utbedring

- Styret vil avente å bytte vinduer. Dette kan tas samtidig med resten av vinduene, evt vil styret ser an over noe lengre tid da det ikke anses som prekært.

Utført arbeide ferdigstilt 27.8.24:

- Det er lagt nytt mønebånd langs hele bygget. (det var hull flere steder og vannet har blitt ledet langs taket og trengt inn på ulike steder)

- Det er skiftet ut løse taksten

- Det er sveiset og tettet med beslag rundt pipe over oppgang C rett til høyre for baktrapp (i hht anbud), samt pipe rett bak (denne tok de inkl prisen da denne også var utett) Pipe rett til høyre for baktrapp i oppgang c, er i dårlig stand også utveldig, og må utbedres.

- Det er tettet og sveiset med blikk rundt følgende takvindu: 1) takvindu til høyre for bod 44, takvindu til høyre for bod 40, takvindu til høyre for bod 36, takvindu til høyre for bod 11, takvindu til høyre for bod 19. Se bilder. Øvrige takvindu ble ansett som ok. Men er anbefalt skiftet på sikt da det er plastrammer som ikke holder fukt ute over tid.

Det er foretatt tre befaringer etter utført arbeider da det er oppdaget lekkasjer fra taket over oppgang E. Det må byttes duk, da denne er veldig dårlig. Det er foretatt midlertidig tetting. Styret følger opp løpende og vil utbedre innenfor budsjettrammen/driftsbudsjettet ved behov.

Dokumentasjon er lagt inn i vedlikeholdsmodulen.

Styrets innstilling

Saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigsgate 32

Møtedato: 30.10.2024
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Digitalt på Teams

Til stede: 14 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Karen Mellbye.

Møtet ble åpnet av styreleder v/ Anne Hellandsjø.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Karen Mellbye foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitne ble

   Jan Eirik Langøen og Hanne Ramstad Jensen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Godkjenning av låneopptak i forbindelse med brannsikring
Styret gis fullmakt til nødvendig låneopptak knyttet til brannsikringstiltak. Rammen settes til 4 mill for å sikre mulige ekstrakostnader som p.t ikke er beregnet

Vedtak: Godkjent

6. Bytte av dører til seksjonene:
Styret fremla to alternativer til vedtak. Følgende vedtak fikk tilslutning:
Alle dører skal være like, dvs at der det er byttet til nye dører (ca 8 stk) som tilfredstiller branntekniske krav byttes også disse.

Vedtak: Godkjent

7. Valg av farger dører seksjoner (leilighetene)
Styret fremla to alternativ forslag til vedtak. Følgende fikk tilslutning:
Styret får fullmakt til å bytte farger på dører til eks svart/mørk grå for å modernisere utrykket

Vedtak: Godkjent

8. Dører bakdører:
Styret fremla forslag om å bestille hvite bakdører. Forslaget ble godkjent

Vedtak: Godkjent

9 .Maling baktrapper (trinn) i alle baktrapperom
Styret fremla forslag om å male baktrappene (trinnene) i forbindelse med brannsikringsprosjektet. Forslaget ble vedtatt.

Vedtak: Godkjent

Møte hevet kl: 19:56

Transaction 09222115557531001579 Signed KSM, JEL, HRJ

Verification

Transaction 09222115557531001579

Document

Protokoll ekstraordinært årsmøte 30.10.24
Main document
2 pages
Initiated on 2024-11-05 10:04:30 CET (+0100) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2024-11-11 17:50:40 CET (+0100)

Signatories

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
karen.mellbye@obos.no
Signed 2024-11-05 10:04:31 CET (+0100)

Jan Eirik Langøen (JEL)
jel@moskusfilm.no
Signed 2024-11-05 11:27:30 CET (+0100)

Hanne Ramstad Jensen (HRJ)
ramstad.jensen@gmail.com
Signed 2024-11-11 17:50:40 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Ole Vigsgate 32

Organisasjonsnummer: 985261989
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Teams, møtelink blir sendt ut samme dag som årsmøte.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Som møteleder foreslås Karen Mellbye v/OBOS.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Karen Mellbye v/ OBOS. Som protokollvitner foreslås Elin Veiteberg og Magnus Wetjen.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Styrets innstilling
Avtroppende styret hadde under årsmøte ifjor en godtgjørelse på 120.000. Dette var som et minimum også en forutsetning for valg av nytt styre, og foreslås som vedtatt i fjor. Styret beslutter selv fordelingen,

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 120.000
✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring

Styret har i 2023/2024 hatt flere klager og henvendelser knyttet til fortolkning av vedtektene. Dette er knyttet til vedlikehold og når dette skal kunne skje. For å unngå fortolkninger og ubehageligheter mellom beboere så ønskes vedtektene presisert.

I dagens vedteker står følgende:

§3 Fysisk råderett:

[9]Omfattende oppussingsarbeider i seksjonen med antatt varighet som er lenger enn 2 dager må varsles styret. Styret skal varsles innen rimelig tid før arbeider settes i gang. Tilsmussing av fellesarealet skal ryddes/rengjøres umiddelbart og fortløpende. Hvis styret ikke finner renhold tilfredsstillende kan styret få utført renhold for seksjonseieres regning. Det skal ikke benyttes strøm fra fellesanlegg. Bruk av *støyende maskiner over lengre tid er ikke tillatt etter kl. 18* virkedager,og kun mellom kl. 10 og kl. 16 lørdager. På søn-og helligdager er støyende oppussingsarbeider ikke tillatt.

Dette foreslås presisert slik:

9]Omfattende oppussingsarbeider i seksjonen med antatt varighet som er lenger enn 2 dager må varsles styret. Styret skal varsles innen rimelig tid før arbeider settes i gang. Tilsmussing av fellesarealet skal ryddes/rengjøres umiddelbart og fortløpende. Hvis styret ikke finner renhold tilfredsstillende kan styret få utført renhold for seksjonseieres regning. Det skal ikke benyttes strøm fra fellesanlegg. **Bruk av støyende maskiner er ikke tillatt etter kl. 18 virkedager, og kun mellom kl. 10 og kl. 16 lørdager. På søn-og helligdager er støyende oppussingsarbeider ikke tillatt.**

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Det ble fremsatt to benkeforslag hvor styret henstilte seg til det ene. Ingen av forslagene fikk tilstrekkelig flertall for vedtektsendring.**

8. Større vedlikehold 2024

Sameiet har siste år jobbet med oppfølging av følgende saker knyttet til større vedlikehold:

1) Brannsikringstiltak i hht pålegg fra Oslo Brann og feiervesen.

Sameiet hadde i 3.5.22 tilsyn, og det er utarbeidet en oversikt over pålegg for å sikre brannsikkerheten i bygget. Hovedpunktene i pålegget kan oppsummeres slik:

Avvik nr:1:

Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.november 1984nr:1892(BF85) eller senere byggeregler.

Det tidligere styret har laget en dokumentasjon som er sendt inn innen fristen 10.11.22

Avvik nr 2:

Gjennomføre en brannteknisk vurdering av bygget som beskriver hvordan avvikene skal rettes.

Dette ble også gjennomført av det tidligere styret, og frist for utbedring av tiltakene er i 2024 og 2025. Tiltakene oppsummeres i hovedpunkter slik:

- seksjoneringsdørene mellom oppgangene på loftet må byttes
- gjennomføringer i arealer i kjeller som ikke skal bygges om ved evt salg til ØHK må tettes. Ved salg til ØHk ivaretar de dette tiltaket.
- etasjeskiller i kjeller som evt ikke skal bygges om ved salg til ØHK, dekkes med et lag gips
- branncellebegrensende dører røyktettes (baktrapp)
- dører som ikke har nødvendig brannmotstand byttes eller utbedres (dører til den enkeltes leilighet)
- dører til loft og kjeller byttes
- det monteres plater på gulv der det er feierluker (utført)
- dører til rømningsveg merkes (utført)

Det er inneværende år ivaretatt pålegg med frist 2024. Dvs rydding i baktrapper, informasjon til beboere via egen temaside for brannsikkerhet, samt lagt blikk under feieluke. Dette er innrapportert til Oslo Brann og redningsetat.

Øvrige tiltak har frist i 2025, og styret har nå gått på anbud for å påstarte dette arbeidet. Det er fremmet egen sak på låneopptak, for å gjennomføre utbeddringstiltakene.

2) Termografering av leiligheter mtp mulig utskifting av vinduer

Styret mottok senhøsten 2023 klage fra beboer vedr trekk fra vinduer.

Det ble etter befaring med bygningskyndig sendt ut anbud for å sikre riktig kompetanse/sertifisering på termografering av vinduer mtp lekkasjer. Vinduene er fra 1996, og man må som hovedregel anta at de har en normal levetid på ca 25-30 år.

Det ble den 7.3.24 gjennomført målinger av Nortakst v/Morten Landmark, i 4 leiligheter for å se om det ble avdekket større forskjeller mellom leilighetene. Disse leilighetene ble plukket ut da de hadde meldt ulike erfaringer mtp trekk, gitt bygårdens alder. Disse 4 var: Fitim Bunjaku oppgang D, , Anne Hellandsjø oppgang C, Tore Steinkjer oppgang E og Mirella Bodini, oppgang E

Transaction 09222115557518065363 Signed KSM, MKW, EV

Utdrag fra rapporten:

Beskrivelse:

Sameie i Ole Vigs gate 32 i Oslo, ønsker å gjennomføre en termografering av 4-5 tilfeldige leiligheter for å bruke dette som grunnlag i en vedlikeholdsplan. Bygården er gammel, men vinduene er skiftet i 1996. Sameiet må ta en vurdering av evt behov for utbedring, vedlikehold eller skifte vinduer og ta en vurdering av hvordan dette skal håndteres mtp langsiktig evt kortsiktig vedlikehold. Skulle det finnes lekkasjer, evt man ser det er mulig med innvendig utbedring eller montering av panelovner for å redusere kuldebro/kalderas ønskes dette vurdert.

Fremgangsmåte:

For å fremprovosere kuldebruer og utettheter i vinduene ble montert en avtrekksvifte i døra ut til gangen med 50 Pascals undertrykk. Dette tilsvarer samme undertrykk man vil kunne få på innsiden av veggen når det blåser frisk bris ute. (Vindstyrke mellom 8,0-10,7 m/s.

Resultat ved termografering:

Termograferingen avdekket ikke store avvik ut fra hva man kan forvente i en bygning fra 1928 med 28 år gamle vinduer. Innsetting av vinduer, detaljer rundt vindtetting og isolering mellom karm og vegg er for det meste tilfredsstillende utført. Er ønske kun å redusere trekk fra vinduene vil dette kunne gjøres ved og skifte tetningslister, justere hengsler og hasper. Kulderas kan dempes ved å montere en panelovn under vinduene Trekk langs gulv kan reduseres ved å fjerne gulvlist og montere fugemasse eller bygnings-tape i overgang gulv vegg.

Sluttkommentar:

Selv om termograferingen ikke avdekket store feil på vinduene ut fra byggeår, er det flere faktorer som må vurderes med tanke på å evt skifte vinduene: Begrunnelsen for å skifte vindu er vinduets tilstand, bedre inneklima, komfort, støydemping, miljø, sikkerhet og ikke minst, bedre varmeøkonomi. Med moderne vinduer er kaldras fra vinduer nærmest eliminert. Vinduer over 20 år har en U-verdi på 2,4 mens man i dag kan få vinduer med U-verdi helt ned i 0,7. Vinduets isolasjonsevne fremgår av U-verdien (W/m²K). Jo lavere U-verdi et vindu har, desto bedre isolerer det Selv om vinduene i en vanlig bolig utgjør kun 5–10% av boligens totale ytterflater, kan vinduene stå for opp mot 40% av varmetapet. Varmetapet kan mer enn halveres ved å bytte til 3-lags lavenergivinduer. Varmetap gjennom vinduene er også avhengig av vindusarealet, og av god tetting og isolering ved innfesting av vinduet.

Styrets vurdering:

Det påpekes i rapporten at vinduene er gamle, men at mye kan utbedres med lokale innvendige tiltak. Innvendige tiltak er seksjonseiers ansvar. Det var heller ikke vesentlige forskjeller mellom leilighetene. Styret oppfordrer derfor seksjonseiere til å se på foreslåtte enklere tiltak slik det fremkommer av rapporten.

Det bør derimot planlegges for fremtidig utskifting bl.a pga vinduene levealder, samt bedre varmeøkonomi, inneklima osv slik det påpekes i sluttkommentaren i rapporten.

Styret er i ferd med å ta ibruk vedlikeholdsmodulen som nylig er anskaffet. Der vil man kunne planlegge for et best mulig oppfølging både mtp behov og fremtidige kostnader for sameiet.

På bakgrunn av dette vil ikke styret anbefale at sameiet tar opp lån for å bytte vinduer nå, men at det planlegges for dette noe frem i tid.

Rapporten følger vedlagt.

Styrets innstilling
- Brannsikringstiltak iverksettes snarlig i hht pålegg fra Oslo brann og feievesen

Transaction 09222115557518065363 Signed KSM, MKW, EV

- Det planlegges ikke for utskifting av vinduer i 2024/2025.

- Vinduer og øvrige vedlikeholdsbehov planlegges i vedlikeholdsmodul, og fremlegges på senere årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

✓ **Vedtatt. Tas til etterretning.**

9. Forslag fra beboer om omgjøring av felles bod til felles dekkoppbevaring

Det har kommet inn forslag fra beboer om å omgjøre en a fellesbodene nede til omgjøring til dekk.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til dette, men det avhenger av at kjellerlokalene ikke blir solgt til Øyehelseklinikken. Det er flere større boder som har dårlig utnyttelse, og det er flere beboere som kun har boder på loft. Styret foreslår at en bod kan omdisponeres til dekk, så lenge det ikke er andre behov som fremmes av beboere. Dette kan derfor være en midlertidig løsning, og styre gis fullmakt til løpende å vurdere om ordningen fungerer.

Forslag til vedtak:
Forutsatt at ØHK ikke får godkjent rgulering av kjellerlokalene jfr søknad til plan og bygningsetaten, får styret fullmakt til å etablere en av bodene til dekk

✓ **Vedtatt.**

10. Forslag fra beboer om å etablere arbeidsgrupper

Fremmet av: Mirella Bodini

Følgende er meldt inn som sak fra beboer:

Ønsker å ta opp igjen noens gode ide fra ifjor med å etablere små arbeidsgrupper på ulike tema.

Et forslag til tema:

1) Ivaretakelse av omgivelsene på utsiden av bygget herunder:

- Dialog med nabosameier om forsøpling, særlig sameier med mye utleie hvor det rett som det er kastes både møbler og søppel. Det forsøples i forlengelsen av dette både i og foran de små hagene og ved inngangspartier. Dialog med Extra om fasadetilpasninger (reklameforsøpling - ikke utenkelig at byantikvaren kan ha gode innspill her).

- Dialog med Grains som plages av folk som stikker av med 'fortauspynt osv'.

- Dialog med kirken og med Deichmanske om 'grupperinger' som samler seg i kvartalet vårt på kveldstid (ungdommer som røyker og dealer, urinering i kroker osv...).

- Dialog med Bymiljøetaten om tiltak for å få en grønnere og penere gatesnutt her ved oss.

Prinsippet er at der det er pene omgivelser, behandles omgivelsene deretter. Bare 100 m lenger opp i gaten vår er det en annen virkelighet, med pen beplanting, rent osv.

Vi skal være ekstra obs på at denne nedre delen av Harald Hårfagres gate og rundt kvartalet i Ole Vigsgt kanskje også fort kan bli negativt berørt av all bygging som kommer ifm t-banen. Vi må forsøke å unngå at dette blir

en 'løsgjenger' gatesnutt hvor forbipasserende opplever at det er skittent, det forsøples og ingen kjenner på eieransvar for å ha det pent rundt seg.

Det er verdifullt for oss beboere og det er viktig mht leilighetenes verdi i eiendomsmarkedet.

Jeg ser hverdagssøppel som slenges foran dører, særlig i sameiet ved siden av,(som også har en bakgård som er forferdelig, men som styret har en dialog på), jeg ser butikkens ansatte som tidvis må hanskes med tiggere om kvelden som ikke får plass i kirken. Jeg ser tiggere foran Deichmanske sent om kvelden som gjør at folk som vil inn på biblioteket kvier seg osv. Jeg har trua på å samle gode krefter i nærmiljøet og sammen gjøre kvartalet vårt enda hyggeligere.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til innspillet om arbeidsgrupper. Styret har allerede dialog med forvalter av Valkyriegaten 21 (Grains) mtp søppel i bakgård og vedlikehold av vegg.

En arbeidsgruppe vil kunne ha dialog med aktuelle aktører som nevnt over og jevnlig melde inn status til styret.

Saken er meldt av Mirella Bodini som selv vil kunne delta i en slik gruppe. Det oppfordres til at beboere melder seg da det forutsetter at oppgaven løses via en arbeidsgruppe.

De som er interessert i å delta melder seg til styret innen 1.6.24

Forslag til vedtak:
Tas til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

11. Låneopptak

Brannsikring

ØHK - ekstra årsmøte

Styrets innstilling
Styret ber årsmøte om en fullmakt til å ta opp et lån på inntil 900 000,- for å gjennomføre brannsikringstiltak.

Skulle det ikke bli salg av kjellerlokaler til Øyehelseklinikken, gis styret fullmakt tii låneopptak av 2.3 millioner. for tilbakebetaling av lån tatt opp til utbedring av soilrør.

Det innkalles til ekstraordinært styremøte hvor styret fremmer forslag til hvordan dette påvirker felleskostnadene i sameiet.

Forslag til vedtak:
1) Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 900 000,- til brannsikringstiltak 2) Skulle det ikke bli salg av kjellerlokaler til Øyehelseklinikken, gis styret fullmakt tii låneopptak av 2.3 millioner.

✓ **Vedtatt.**

Transaction 09222115557510065363 Signed KSM, MKW, EV

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET OLE VIGSGATE 32

§ 1 NAVN, OMFANG OG FORMÅL

[1] Sameiets navn er Sameiet Ole Vigsgate 32. Sameiet består av 39 seksjoner på eiendommen gnr. 215 bnr. 272 i Oslo kommune. Tomten er eiet. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

[2] Sameiets hovedformål er å sikre seksjonseiernes boligbehov og ivareta deres felles interesser vedrørende en forsvarlig bruk, drift og forvaltning av sameiet.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

[2] En seksjon kan ikke erverves eller leies ut uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Samtykke til erverv eller utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved samtykkevurderingen skal sameiets hovedformål tillegges avgjørende vekt. Erverv med sikte på utleie eller andre erverv som ikke anses forenlig med sameiets formål anses som saklig grunn til å nekte samtykke. Tilsvarende gjelder bl.a. ved utleie som kan medføre hyppig utskiftning av leietakere, opptak av flere brukere enn det bruksenheten er beregnet for eller skade, ulempe eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

[3] Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietaker til bruksenhet. **Den enkelte seksjonseier plikter å underrette styret om alle som til enhver tid har fast bolig i sin bruksenhet. Ved anmodning om styrets samtykke til utleie, skal det opplyses hvem som skal leie bruksenheten. Anmodningen skal være sendt styret i god tid før leietaker flytter inn.**

[4] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 23, 2 ledd. **Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd.**

[5] Ved erverv av seksjon påløper transportgebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdeler som bod m.v. i henhold til oppdelingsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenhetene og fellesarealet må bare benyttes **til det de er beregnet eller vanligvis benyttet til** etter sitt formål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler **og branninstrukser etc.** som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av tilleggsdeler og av fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Alle bygge- og vedlikeholdstiltak i de respektive bruksenheter skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte. Den enkelte seksjonseier plikter å innhente nødvendige offentlige tillatelser og godkjennelser før

byggetiltak og våtromsarbeider iverksettes. Når byggetillatelse er påkrevd, skal tillatelsen forelegges styret før endringsarbeider igangsettes.

[5] Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms-innstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en forskriftsmessig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Rydding av snø samt renhold av sluk på terrasse/balkong påhviler også den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier har en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid innen alle fag hvor det kreves autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[6] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer ***eller fellesinnretninger*** må skriftlig godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger. Oppsetting av markiser og antenner m.v. av ethvert slag er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse.

[7] Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[8] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av seksjonseieren.

[9] Omfattende oppussingsarbeider i seksjonen med antatt varighet som er lenger enn 2 dager må varsles styret. Styret skal varsles innen rimelig tid før arbeider settes i gang. Tilsmussing av fellesarealet skal ryddes/rengjøres umiddelbart og fortløpende. Hvis styret ikke finner renhold tilfredsstillende kan styret få utført renhold for seksjonseieres regning. Det skal ikke benyttes strøm fra fellesanlegg. Bruk av støyende maskiner over lengre tid er ikke tillatt etter kl. 18 virkedager, og kun mellom kl. 10 og kl. 16 lørdager. På søn- og helligdager er støyende oppussingsarbeider ikke tillatt.

§ 4 FELLESUTGIFTER

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte seksjonseier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 5 HEFTELSESFORM

[1] For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 6 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonslovens § 31, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 7 ETTERSYN

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

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

§ 8 MISLIGHOLD

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i Eierseksjonslovens § 38.

[2] Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr Eierseksjonslovens § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 ÅRSMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 9, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

[8] Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 10 OM ÅRSMØTET

[1] Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 9. Selv om en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styremedlemmer.

[3] Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

[1] I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i Eierseksjonslovens § 20, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

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

§ 12 INHABILITET

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 8.

§ 13 SAMEIESTYRET

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder. Ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederes stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

[2] Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[4] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[5] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[6] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 REVISOR OG FORRETNINGSFØRER

[1] Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor, valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøter, og til å uttale seg.

[2] Sameiemøtet har vedtatt at sameiet skal ha forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret

§ 16 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Disse vedtekter er fastsatt i årsmøte 21 juni 2011, sist endret 24. april 2018.

Husorden	
Adresse	SAMEIET OLE VIGSGT. 32

Oslo 10.03.03

Nedenstående husordensregler har til hensikt å skape gode og trivelige boforhold. I ethvert boligfellesskap og spesielt i et som er såpass tett som vårt, er det viktig at alle opptrer hensynsfullt og forståelsesfullt overfor hverandre.

Husordensreglene vil, dersom de blir fulgt, bidra til å skape hygge og trivsel blant beboerne.

Videre har reglene til hensikt å verne om eiendommen og felles utstyr.

YTRE ORDEN

1. Gårdsplassen , portrom, trappeoppganger, trappereposer, kjellerganger, felles kjeller- og loftsrom må ikke belemres unødig. Det er forbudt å spille fotball og håndball på gårdsplassen uten under oppsyn av voksne.

2. Dyrehold er tillatt kun etter styrets skriftlige tillatelse. Hunder skal holdes i bånd og må ikke luftes på gårdsplassen. Ekskrementer skal fjernes.

3. Sko og støvler skal ikke settes utenfor entredøren. Sykler, sparkstøttinger, kjelker o.l. skal ikke stå nederst i oppgangene. De skal stå i kjellerbod for dem som har det, eller i sykkelskuret i bakgården.

4. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. Lufting og banking må da heller ikke finne sted.

5. Felles inngangsdører skal holdes låst.

FELLES ROM

6. Vask av vinduer i trappeoppgangen tas av beboerne i forbindelse med dugnad vår og høst.

7. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten , heller ikke i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å påse at det blir lukket ved regn eller blåst, og når behov for lufting ikke lenger er tilstede.

8. Enhver plikter å påse at leilighetene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Piano, TV, etc. bør stå på mykt underlag av gummi, filt e.l. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn.

   Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningen. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, TV og musikkanlegg. Tradisjonelle musikkinstrumenter som ikke er tilkoblet hodetelefoner må ikke brukes. Likeledes må enhver støy, høyrøstet sang og tale unngås. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapeligheter ut over kl. 23.00. skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn tre timer daglig. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

ANSVAR

9. Eventuelle klager over brudd på disse husordensregler eller annen generende opptreden skal rettes skriftlig til styret. Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli sett på som mislighold av sameiernes forpliktelser jfr. Eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

10. Disse husordensregler kan bare endres av årsmøte eller ekstraordinært årsmøte. Endringer krever to tredjedels flertall.

Ovenstående husordensregler er vedtatt på sameiermøte den 10. mars 2003.

Oslo

Utskriftsdato: 11.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 11.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/272 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ole Vigs gate 32C 0366 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Ole Vigsgate 32 c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	SAMEIET OLE VIGSGATE 32

Kommunale avgifter	NOK 465 433,53
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 465 433,53

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**112 812,36**	**0,00**	25060000063221026	11675818	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**112 812,36**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	9 720,00
Renovasjonsgebyr	96 298,73
Vann- og avløpsgebyr	359 414,80
Totale avgifter	**465 433,53**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 11.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/272/0/24 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ole Vigs gate 32C 0366 OSLO
Fakturamottaker:	Langøen Jan Eirik Ole Vigs Gate 32 C 0366 OSLO
Eiernavn:	Langøen Jan Eirik

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 2 108,00
Totalt	NOK 2 108,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**527,00**	**0,00**	25060001181655020	11609677	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**527,00**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	2 108,00
Totale avgifter	**2 108,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Space Construction - Jason Owen Foley
Ullernveien 75
0280 OSLO

Dato: 16.02.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201706603-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32E	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	INSTITUTT FOR ØYEHELSE - ØYEHELSEKLINIKKEN AS	Adresse:	Aslaug Vaas veg 4, 0766 OSLO
Søker:	Space Construction - Jason Owen Foley	Adresse:	Ullernveien 75, 0280 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ole Vigs gate 32 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring (dør, vindu og baldakin), mottatt 25.01.2018.

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

Komplett Gjennomføringsplan er mottatt 16.02.2018.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706603			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1	F. 100	26.06.2017	5/11
Snitt A og B	F. 101	26.06.2017	5/12
Fasade nordøst og nordvest 1	F. 102	26.06.2017	5/13
Fasade nordøst og nordvest 2	F. 103	26.06.2017	5/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

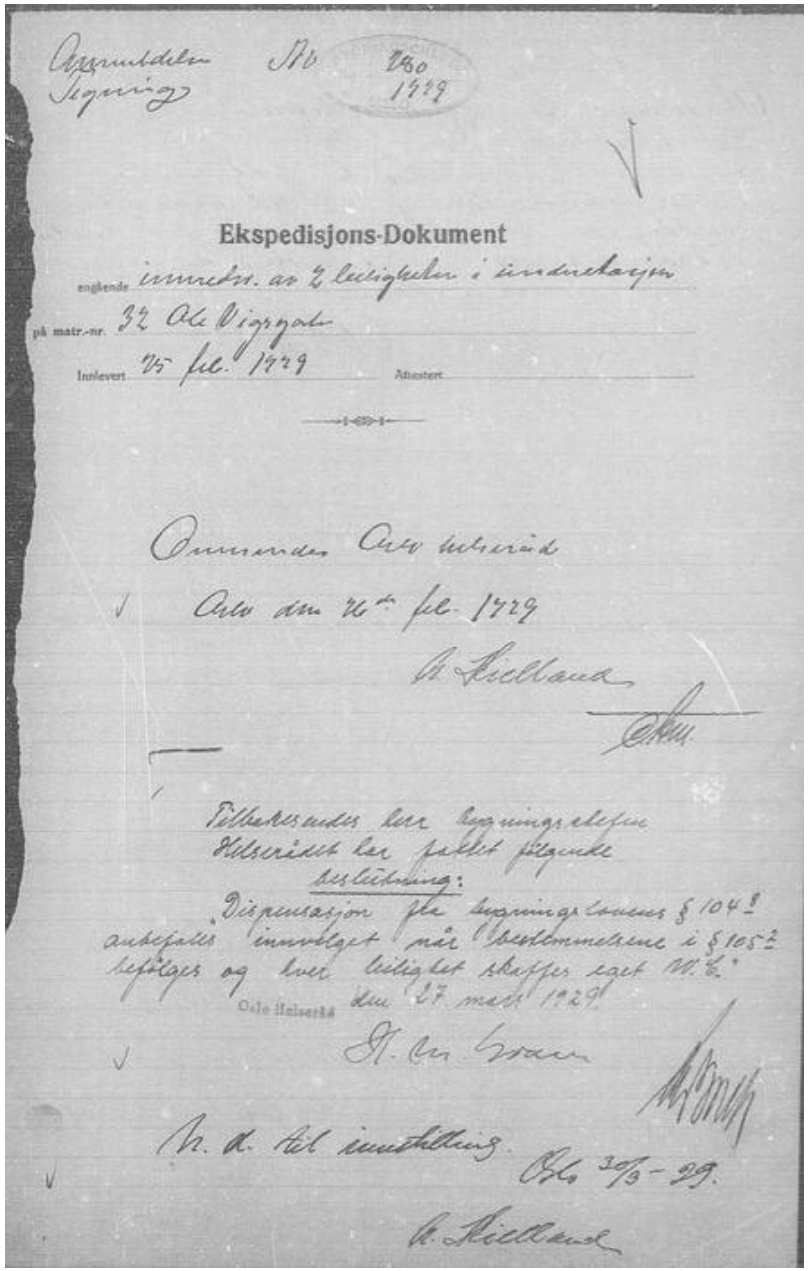
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.02.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
INSTITUTT FOR ØYEHELSE - ØYEHELSEKLINIKKEN AS, Aslaug Vaas veg 4, 0766 OSLO, raeder.sten@gmail.com

088



Byggesaksavd. No 280
Tegning 1929

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. av 2 leiligheter i underetasjen

på matr.-nr. 32 Ole Vigsgate

Innlevert 25 feb. 1929 Attestert

Ommanden Aker herred

Aker den 26te feb 1929

A. Kielland

Tilbakesendes herr byggningsleder Kielland her pakket tilgjenge bekreftelse:

Dispensasjon fra byggningslovens § 104 2 anbefales innvilget når bestemmelsene i § 105 2 overholdes og hver leilighet skaffes egnet vannklosett

Oslo Helsestå den 27 mars 1929

H. Chr Grøn

N. d. til innstilling.

Oslo 30/3-29.

A. Kielland

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Din Byggmeser
Kjelstadveien 5
3402 LIER

Dato: 20.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201214663-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32B	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	Jørn Arne Elisenberg	Adresse:	Krebs´ gate 17, 0478 OSLO
Søker:	Din Byggmeser	Adresse:	Kjelstadveien 5, 3402 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLE VIGS GATE 32 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.09.2013 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Jørn Arne Elisenberg, Krebs´ gate 17, 0478 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 28.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201209515-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32D	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	sameiet Ole Vigs gate 32 v/Cecilie Tvede	Adresse:	Ole Vigs gate 32, 0366 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLE VIGS GATE 32 D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.08.2013

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201209515			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2			1/13
Plan 4. etasje	B303-01	01.06.2012	1/17
Snitt	B303-03	01.06.2012	1/18
Fasade	B303-02	01.06.2012	1/19

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

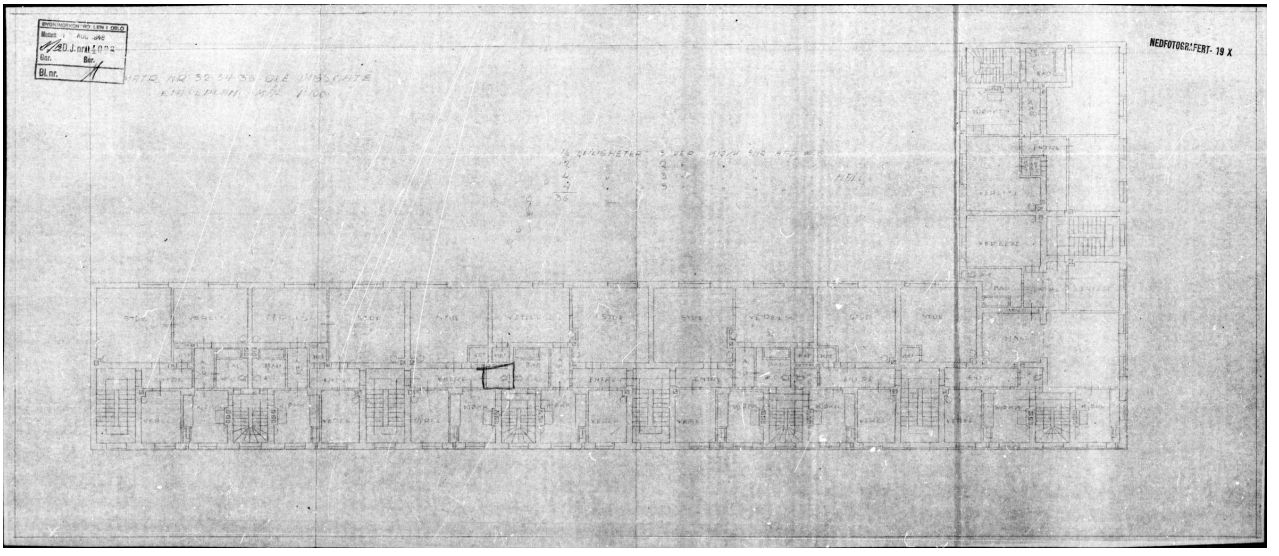
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.08.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
sameiet Ole Vigs gate 32 v/Cecilie Tvede, Ole Vigs gate 32, 0366 OSLO, cecilie_tvede@hotmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang


NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 18.03.2019

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201705792-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Ole vigsgt 32, V/Gunnvor Camilla Vaaje	Adresse:	Ole Vigsgt 32B, 0366 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ole Vigs gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 13.3.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705792			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade	303-05	10.03.2017	1/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.03.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Ole vigsgt 32, V/Gunnvor Camilla Vaaje, Ole Vigsgt 32B, 0366 OSLO, franco.fredici@getmail.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
ved Marius E. Pedersen
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 07.12.2018

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201812584-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OLE VIGSGATE 32, ved styreleder Elin Veiteberg	Adresse:	v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS, ved Marius E. Pedersen	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ole Vigs gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 04.12.2018.

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

Klagefristen er tre uker

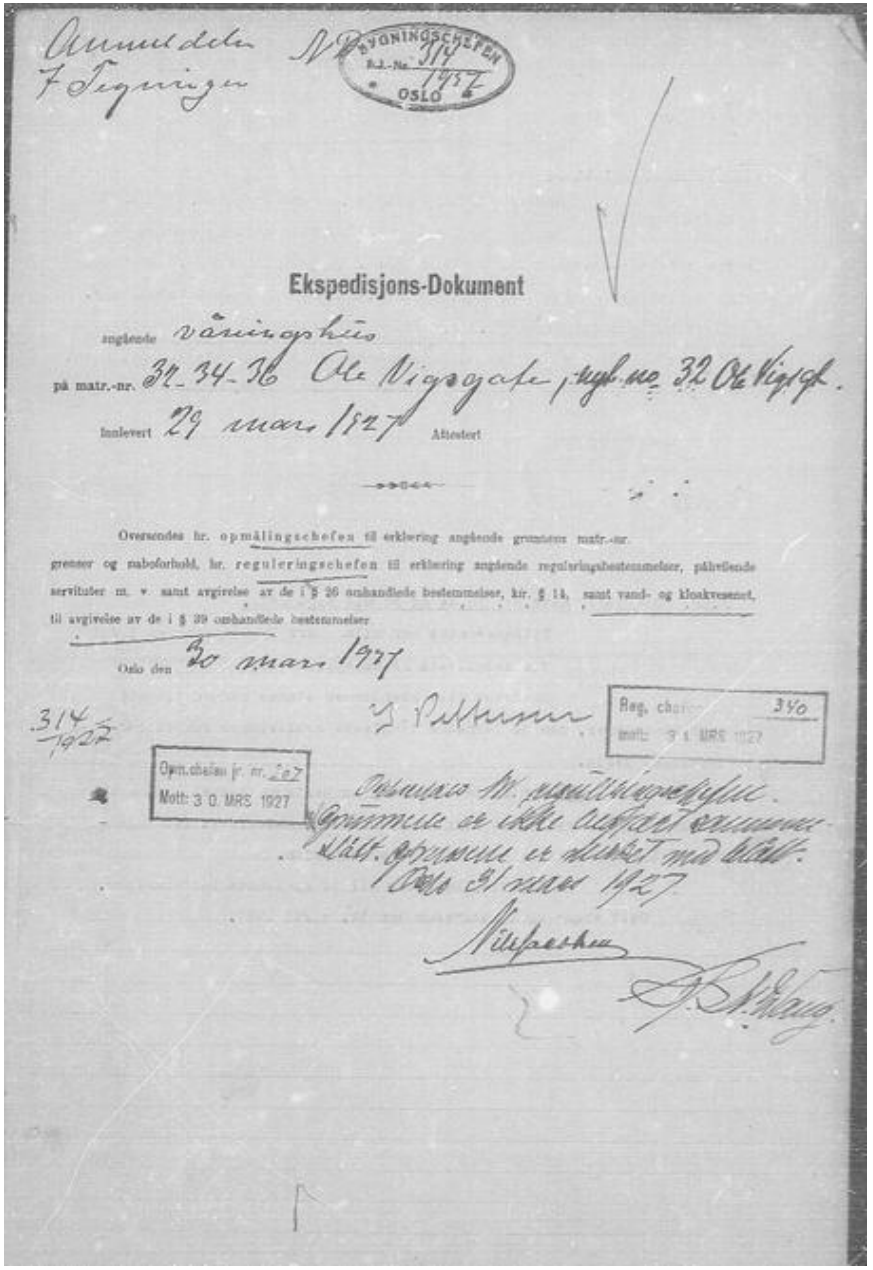
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OLE VIGSGATE 32, ved styreleder Elin Veiteberg, v/Brækhus Eiendom AS
Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, eve@kvale.no



Anmeldes
F Tegningen

BYGNINGSCHEFEN
R.J.-Nr. 314
1927
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 32-34-36 Ole Vigsgate, nyb. no. 32 Ole Vigsg.

Innlevert 29 mars 1927 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grensenes matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 30 mars 1927

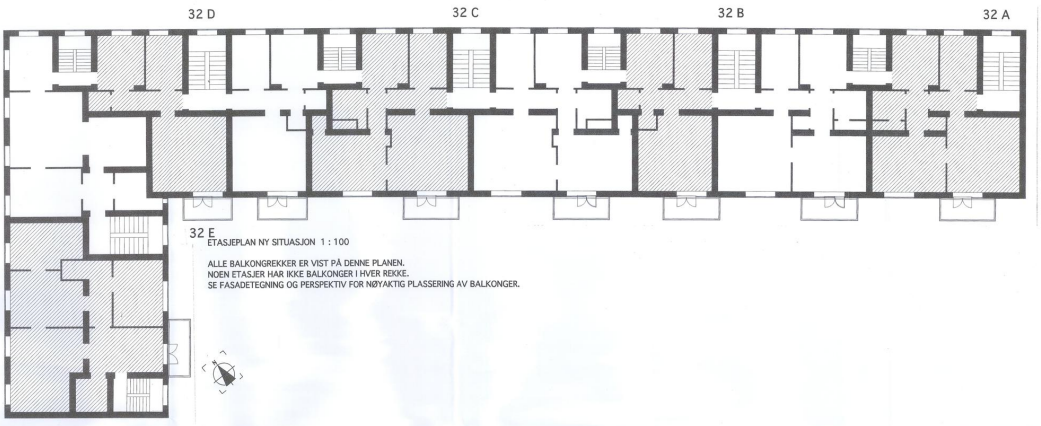
J Pettersen

Reg. chefen 340
Mott: 31 MRS 1927

314
1927

Opm.chefen jr. nr. 267
Mott: 30 MRS 1927

Oversendes M. reguleringschefen.
Grensene er ikke avsatt ennu.
Vedk. bygning er ellers i strid med vedtatt
Oslo 31/3 1927
Nilsen
J. B. Wang.



HARALD HÅRFAGRES GATE

ETASJEPLAN NY SITUASJON 1 : 100

ALLE BALKONGREKKER ER VIST PÅ DENNE PLANEN.
NOEN ETASJER HAR IKKE BALKONGER I HVER REKKE.
SE FASADETEGNING OG PERSPEKTIV FOR NØYAKTIG PLASSERING AV BALKONGER.

3

BALKONGPLAN A/S
PROSJ. ODE VEIEN 32
DATO 11.02.2003

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Østlandske Byggtjenester AS
Strandveien 50
1366 LYSAKER

Dato: 19122008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200805583-5 Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32B	Eiendom:	215/272
Tiltakshaver:	Jørn A. Elisenberg	Adresse:	Krebs gate 17, 0478 OSLO
Søker:	Østlandske Byggtjenester AS	Adresse:	Strandveien 50, 1366 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLE VIGS GATE 32 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Jørn A. Elisenberg, Krebs gate 17, 0478 OSLO, jorn.arne.elisenberg@politiet.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT MNAL IVAR ANDREAS HØIVIK
Gamle Oslovei 6B
1443 OSCARSBORG

Dato: 12.09.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201607403-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32A	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	Jon T. Tobiesen	Adresse:	Agathe Grøndahls gate 38, 0478 OSLO
Søker:	SIVILARKITEKT MNAL IVAR ANDREAS HØIVIK	Adresse:	Gamle Oslovei 6B, 1443 OSCARSBORG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ole Vigs gate 32 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod og flytting av vegg, mottatt 02.09.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201607403			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	E2	13.06.2016	6/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Jon T. Tobiesen, Agathe Grøndahls gate 38, 0478 OSLO, jontobiesen@yahoo.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 15042013

Saksnr: 200304989-12

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Ole Vigs gate 32 A-E

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

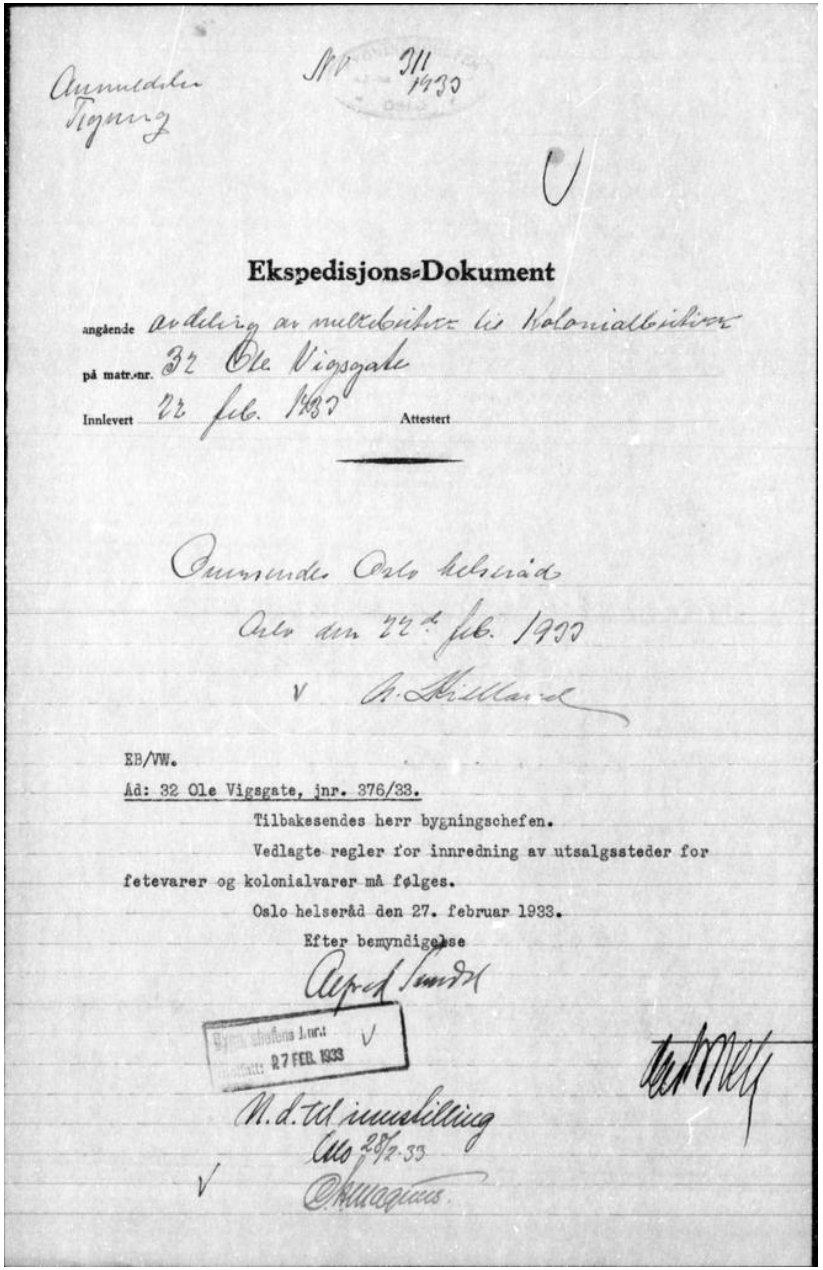
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Anmelder Tegning

Inn 3/11 1933

Ekspedisjons-Dokument

angående avdeling av melkebikker til kolonialbikker

på matr.nr. 32 Ole Vigsgate

Innlevert 22 feb. 1933 Attestert

Anmelder Oslo helseråd

Oslo den 22/2 feb. 1933

V A. Hilland

EB/VW.

Ad: 32 Ole Vigsgate, jnr. 376/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Vedlagte regler for innredning av utsalgssteder for fetevarer og kolonialvarer må følges.

Oslo helseråd den 27. februar 1933.

Efter bemyndigelse

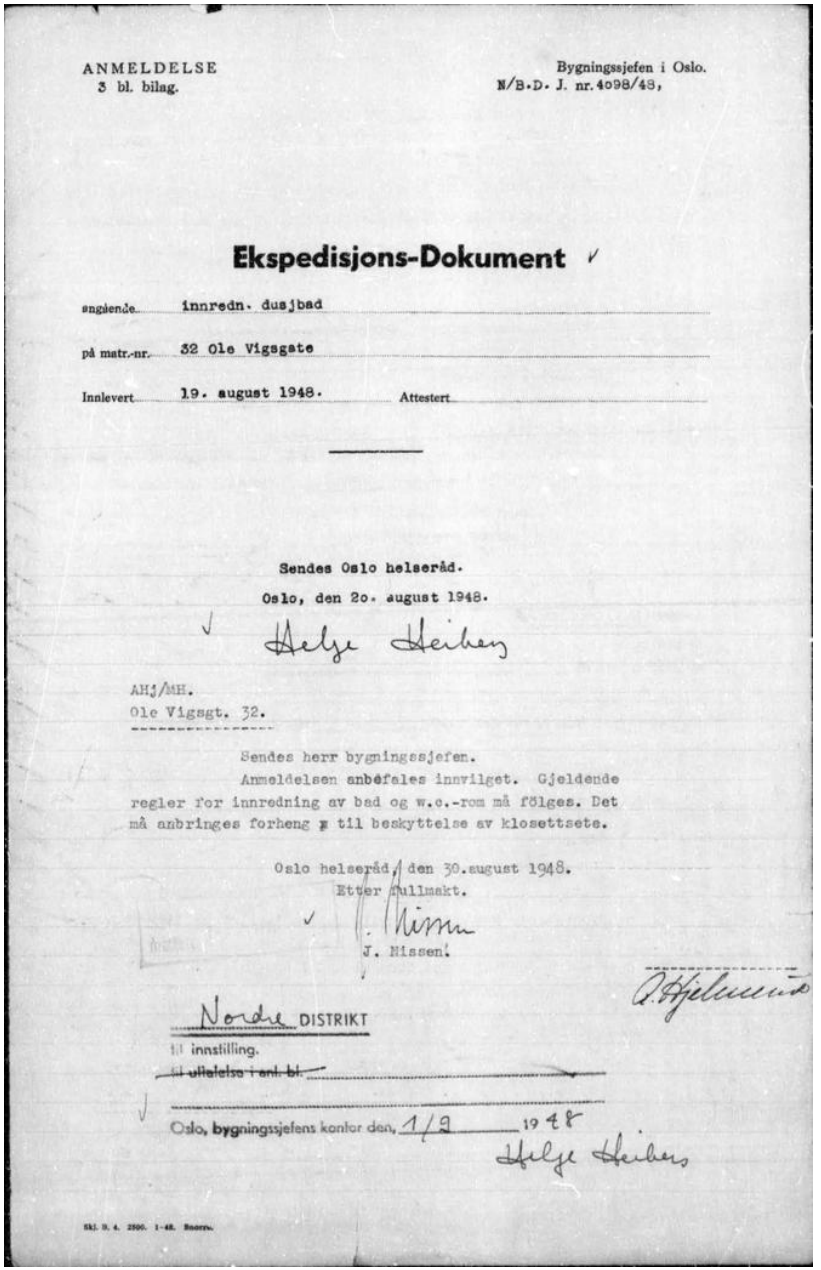
Alfred Sundt

Bygn. kontorets J.nr.: 376/33 Mottatt: 27 FEB. 1933 V

M.d.t.d. innstilling

Oslo 28/2-33

V Ø. Klingenberg



ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
B/B.D. J. nr. 4098/48,

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. dusjbad

på matr.-nr. 32 Ole Vigsgate

Innlevert 19. august 1948. Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 2o. august 1948.

Helge Heibers

AHJ/MH.
Ole Vigsgt. 32.

Sendes herr bygningssjefen.
Anmeldelsen anbefales innvilget. Gjeldende regler for innredning av bad og w.c.-rom må følges. Det må anbringes forheng til beskyttelse av klosettsete.

Oslo helseråd, den 30. august 1948.
Etter fullmakt.
J. Missen.

Nordre DISTRIKT

til innstilling.
~~til uttalelse i anl. bl.~~

Oslo, bygningssjefens kontor den 1/9 1948

Helge Heibers

Skj. B. 4. 2500. 1-48. Boorm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT MNAL IVAR ANDREAS HØIVIK
Gamle Oslovei 6B
1443 OSCARSBORG

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201412558-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Dato: 07.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32A	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	Jon T. Tobiesen	Adresse:	Agathe Grøndahls gate 38, 0978 OSLO
Søker:	SIVILARKITEKT MNAL IVAR ANDREAS HØIVIK	Adresse:	Gamle Oslovei 6B, 1443 OSCARSBORG
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OLE VIGS GATE 32 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23. og 30. mars bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201412558			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	02.07.2014	1/12
Plan	E4	02.07.2014	1/14
Snitt AA	E6	02.07.2014	1/15
Fasade	E5	02.07.2014	2/2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.04.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Jon T. Tobiesen, Agathe Grøndahls gate 38, 0978 OSLO, jontobiesen@yahoo.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Klageadgang tte vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

02965

Byggemelding.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 3 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som ønskes utført på:

Ole Vikesgate nr. 32 b II

gnr. bnr. parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende vedlegges / innsendes senere.

Arbeidets art:

Innlegging av dusjbad, flytting av klosettskål samt nytt sluk i gulvet.

(fortsettelse se baksiden).

Det søkes dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens (vedtektenes) §

byggeforskriftenes kapitel §

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3. (mrk. Naboene skal varsles i rek. brev. Kvittering fra postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 3. sept. 1955.

Eier: Kåre Nordlie

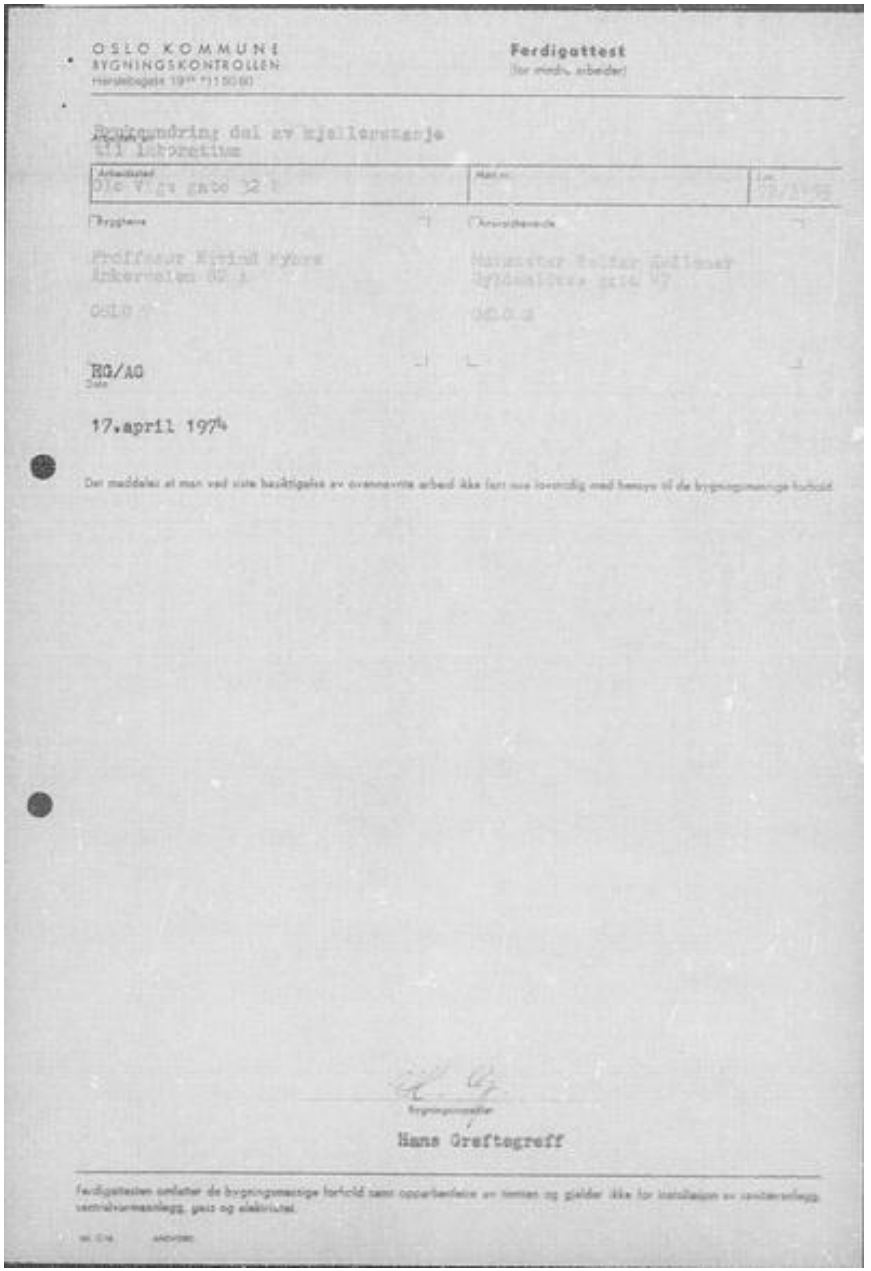
Adr.: pr. fremmøte i Hjort

c/o Ole Vigsg. 32 A II

Anmelder: Byggm. Einar Moen

Adr.: Gren 5a v. 6. Oslo

Tlf.: EINAR MOEN Byggmester TIf. 43268



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 19[illegible] 7115080

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Bruksendring del av kjelleretasje til laboratium

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.
Ole Vigs gate 32 B		79/1969

Bygherre: Professor Kjetil Fykse, Ankerveien 82 B, OSLO 7

Ansvarshavende: Hansteen Holtar Gulbrand, Gyldenlöves gate 47, OSLO 3

RG/AG

Dato: 17.april 1974

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

Byggesaksbehandler

Hans Greftegreff

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

G.E.Bentzen & Co AS
Enebakkveien 117
0680 OSLO

Dato: 17.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201214663-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32B	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	Jørn Arne Elisenberg	Adresse:	Krebs' gate 17, 0478 OSLO
Søker:	G.E.Bentzen & Co AS	Adresse:	Enebakkveien 117, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OLE VIGS GATE 32 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.11.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2012 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

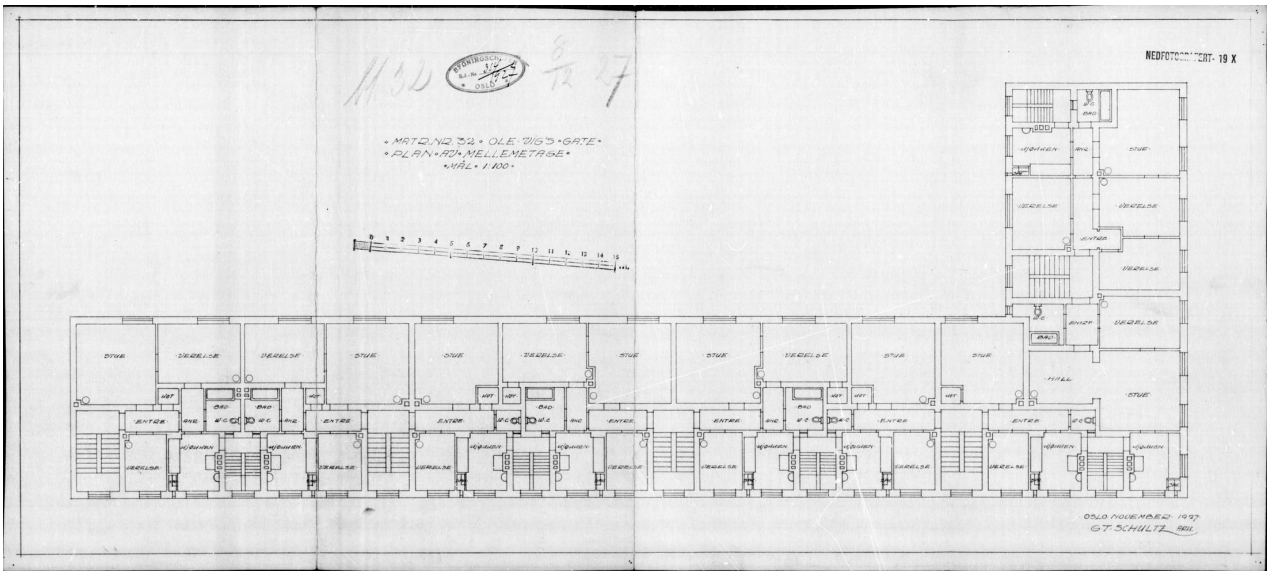
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
• MATR. NR. 32 • OLE VIG'S • GATE •
• PLAN • AV • MELLEMETAGE •
• MÅL • 1:100 •
STUE
VERELSE
ENTRE
KJØKKEN
BAD
HALL
OSLO NOVEMBER 1927
G.T. SCHULTZ ARK.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Saksnr: 200805583-5

Kopi til: Jørn A. Elisenberg, Krebs gate 17, 0478 OSLO, jorn.arne.elisenberg@politiet.no

Østlandske Byggtjenester AS
Strandveien 50
1366 LYSAKER

Dato: 19122008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200805583-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32B	Eiendom:	215/272
Tiltakshaver:	Jørn A. Elisenberg	Adresse:	Krebs gate 17, 0478 OSLO
Søker:	Østlandske Byggtjenester AS	Adresse:	Strandveien 50, 1366 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OLE VIGS GATE 32 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 21.03.2019

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201806584-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32 D	Eiendom:	215/272//
Tiltakshaver:	SAMEIET OLE VIGSGATE 32 v/ Ivar Røstengen	Adresse:	v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ole Vigs gate 32 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring ved oppføring av to balkonger på fasade mot bakgård, mottatt 13.03.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806584			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	21.08.2018	3/5
Snitt	303-6	21.08.2018	3/7
Fasade	303-5	21.08.2018	3/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

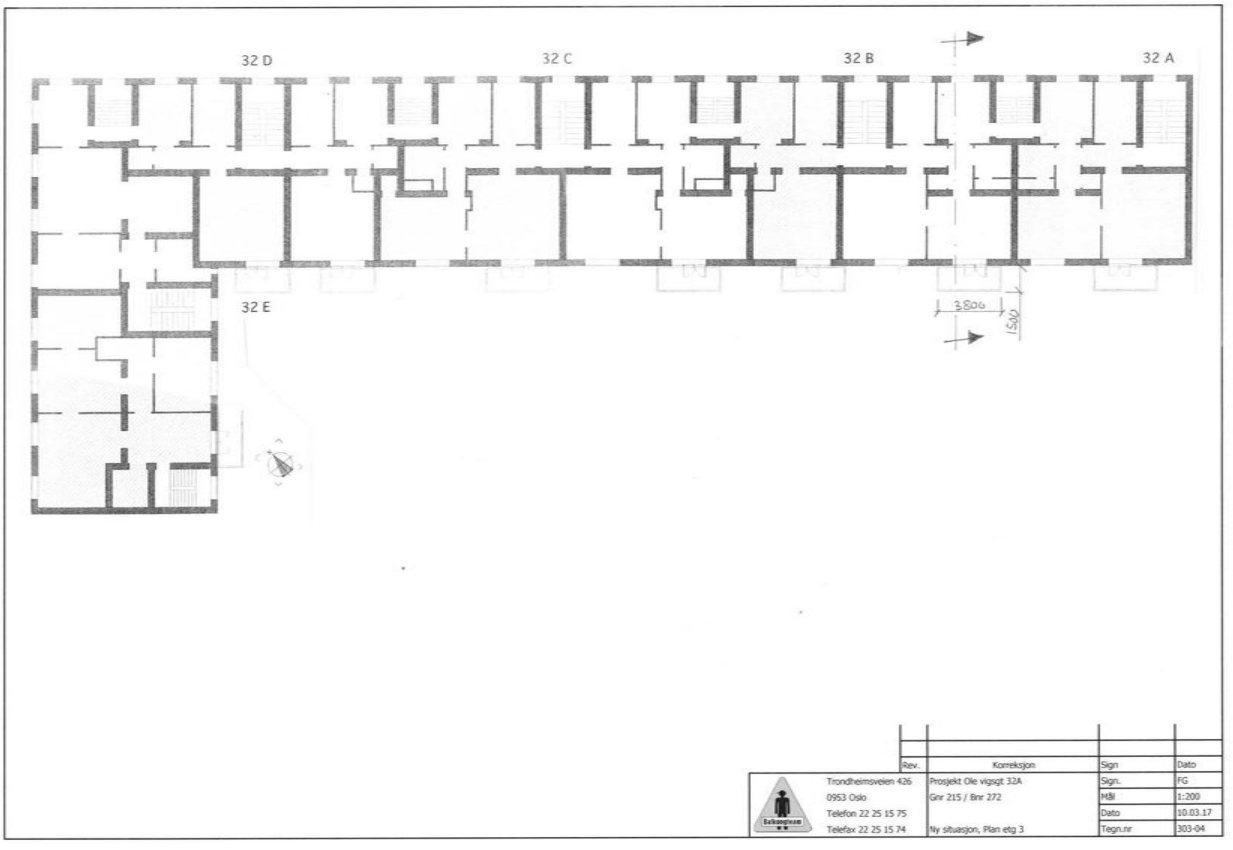
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2019 av:

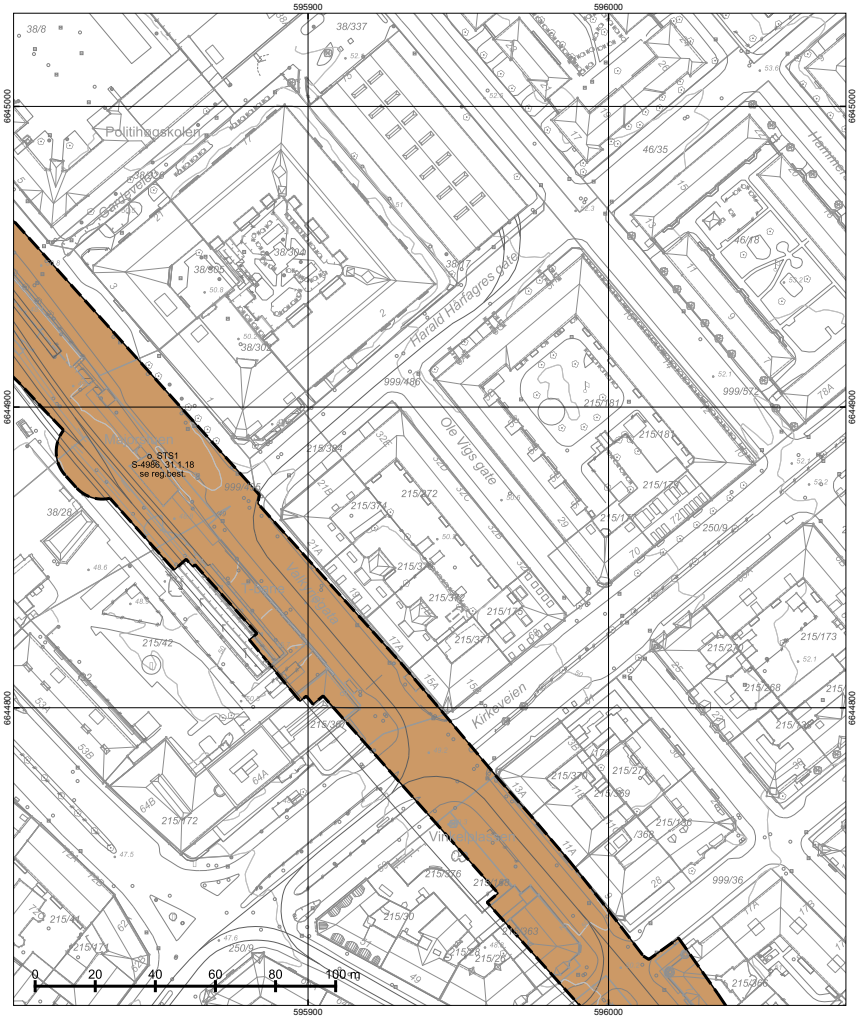
May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OLE VIGSGATE 32 v/ Ivar Røstengen, v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, ivar.rostengen@getmail.no



Rev.	Korreksjon	Sign	Dato
	Prosjekt Ole vigsgt 32A	Sign.	FG
	Gnr 215 / Bnr 272	Målt	1:200
		Dato	10.03.17
	Ny situasjon, Plan etg 3	Tegn.nr	303-04

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

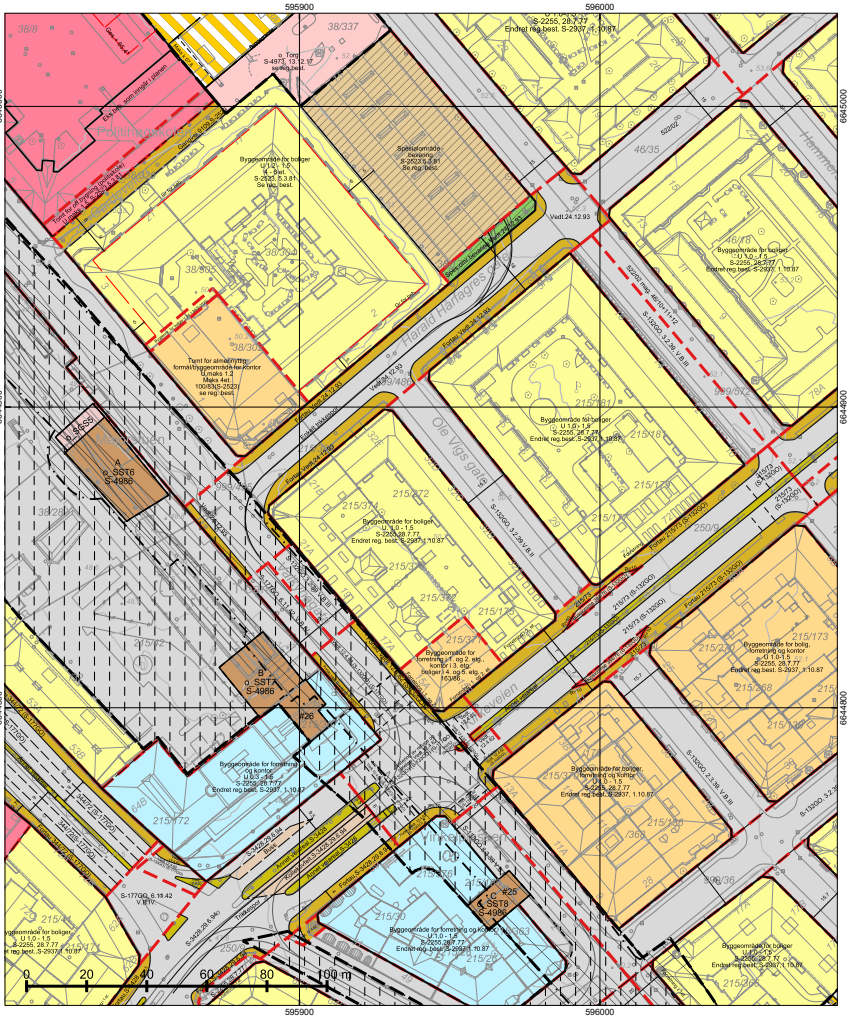
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144886/ 86514575
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: OLE VIGS GATE 32C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/272

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144886/ 86514575
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: OLE VIGS GATE 32C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/272

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

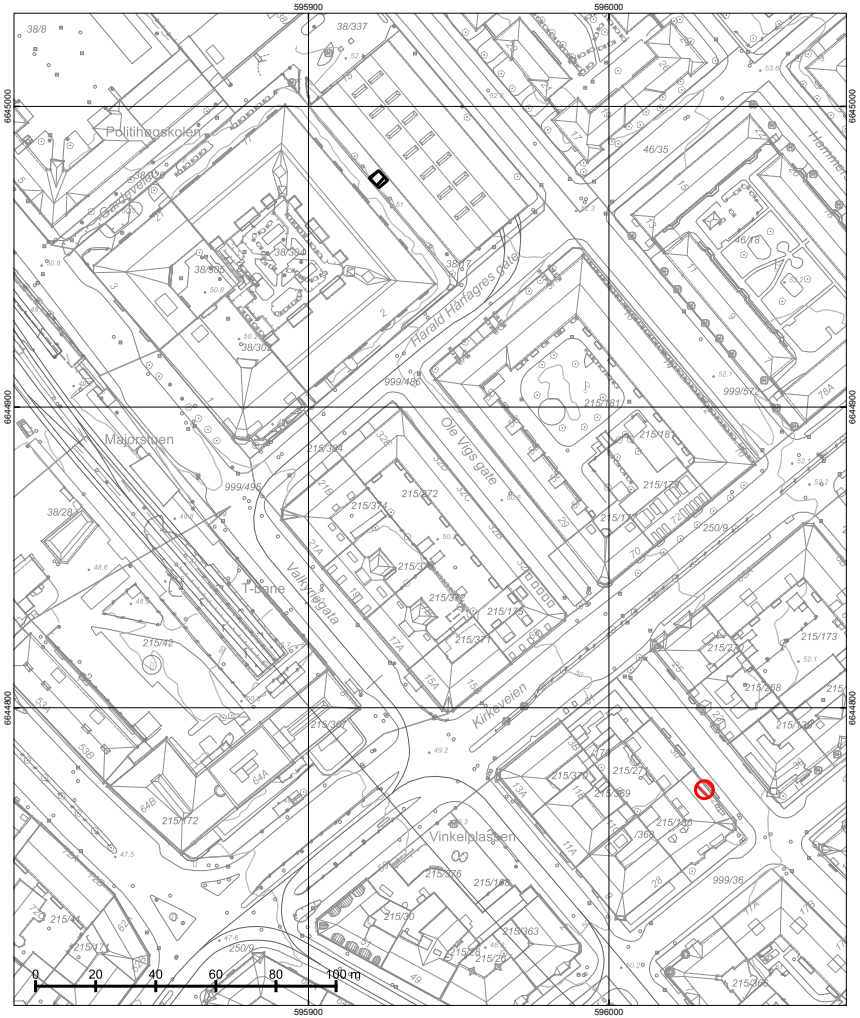
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

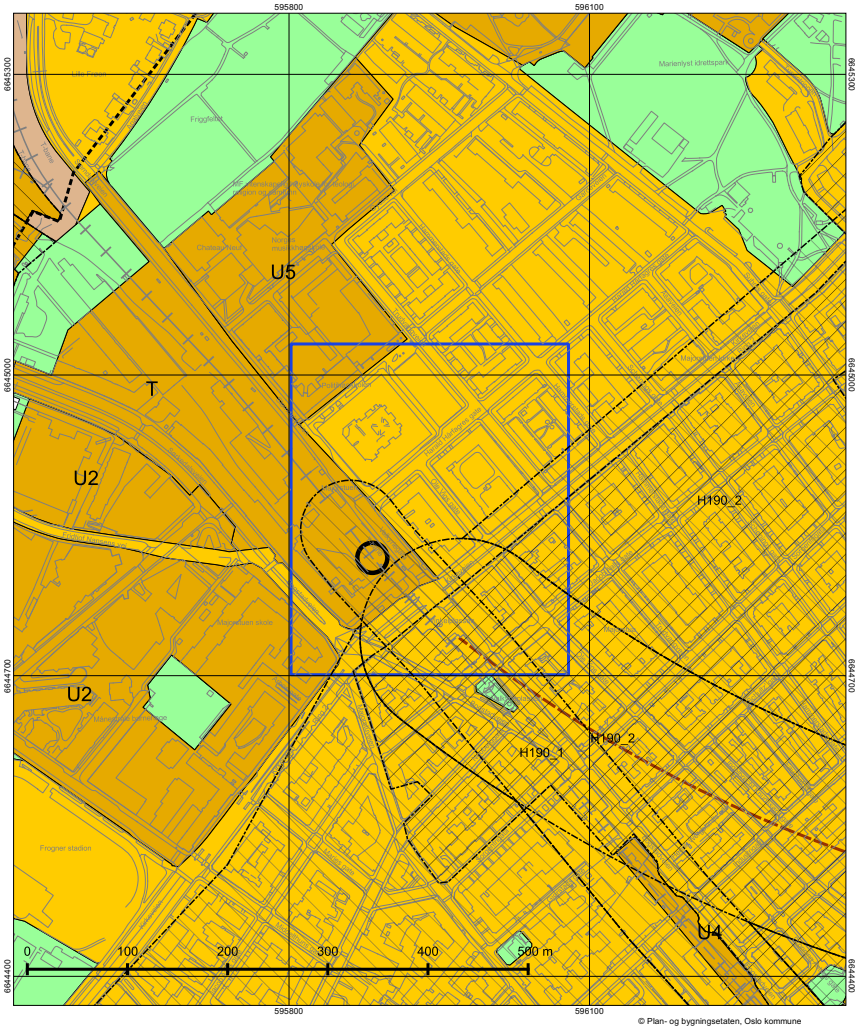
Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144886/ 86514575
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: OLE VIGS GATE 32C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/272

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



Oslo

Dato: 23.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144886/86514575
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

V241293

Mindre vesentlig endring Del av Harald Hårfagres gate - Trikke- spor til sporveismuseet - Endret reguleringsplan tidl.V120892

V241293 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.12.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199151162
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO, S-2523

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0293/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ole Vigs gate 32C 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 272, snr 24 (ideell andel 1/1) 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