Ole Vigs gate 32D

Velkommen til

Ole Vigs gate 32D

Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Sentralt på Majorstuen

Nyklassisk 2-roms selveier med fantastisk beliggenhet rett på Majorstuen. Bad 2020, kjøkken 2023. Med peis og balkong.

Prisantydning	7 300 000,-
Fellesgjeld	145 534,-
Omkostninger	187 470,-
Totalpris	7 633 004,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 549,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1927

Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no

Kort fortalt

Velkommen til Ole Vigs gate 32D – en gjennomført selveierleilighet med særegne kvaliteter. Boligen kombinerer høy standard på materialer og utstyr med bevarte originale detaljer. Her finnes en unik mulighet til å gjøre om til 3-roms ved å flytte kjøkkenet til stuen.

Dette er et attraktivt hjem for den som verdsetter en lys og luftig romfølelse, samt en sentral beliggenhet på Majorstuen med nærhet til et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.

- Høyt og fritt i byggets 4. etasje
- Velbevart originalt tregulv
- Peis i stue
- Avskjermet beliggende i sidegate for Kirkeveien
- Sørvestvendt balkong med utsyn til idyllisk bakgård med markise
- Stor stue vendt mot idyllisk bakgård
- Soverom vendt mot stille enveiskjørt gate
- Et allsidig kollektivtilbud utenfor døren

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	5 kvm

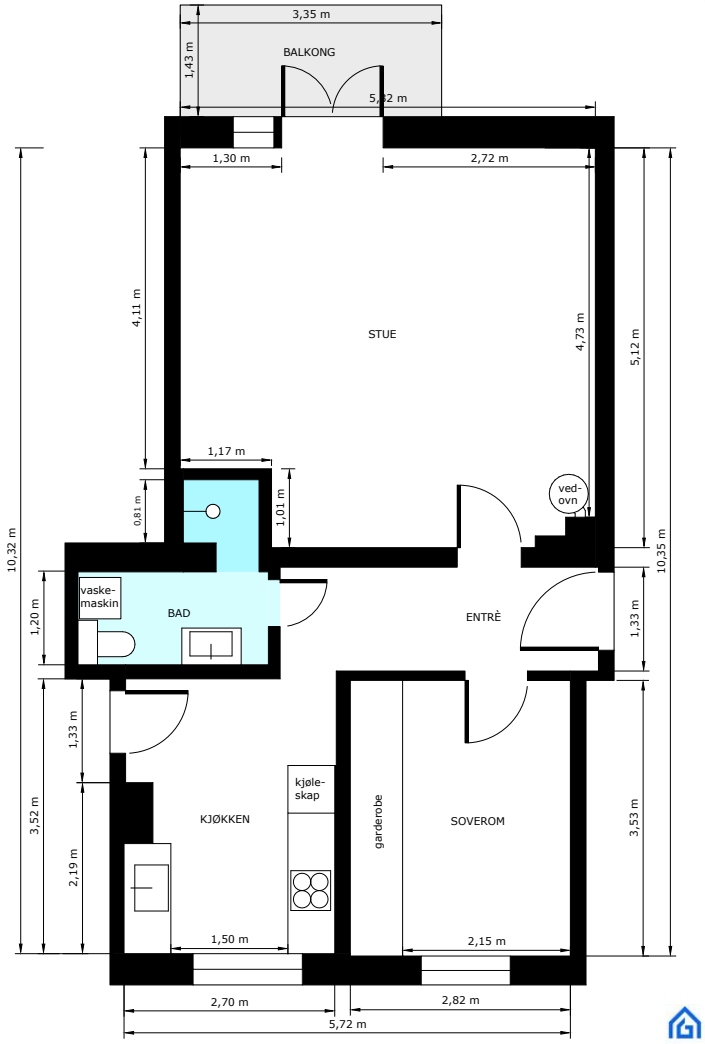
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong fra stue.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

OLE VIGS GATE 32 D
4.ETG

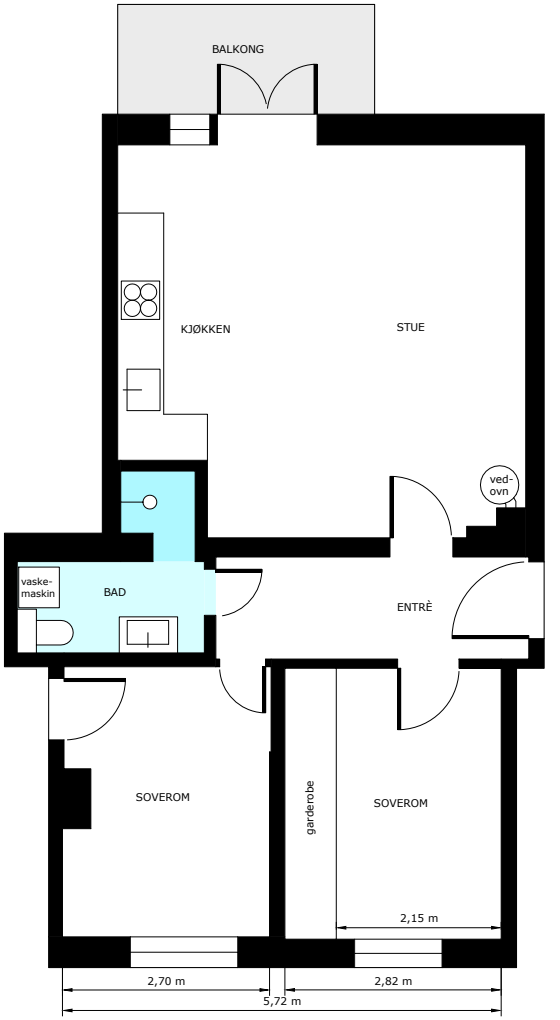


GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

OLE VIGS GATE 32 D
4.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Aësop.

Øyenelseklinikken
Elv Vigs gate
MULTI VVS & VARMEPUMPER AS
POST@MULTIVVS.NO
TEL 90050338
DP 31409

H&M
FOLLESTAD

SYNSAM
VI SER DEG
HUAWEI
THE OLD IRISH PUB
W.R. SAMSON
CHANGE
MAJOREN

Informasjon

Ole Vigs gate 32D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0217/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 32D, 0366 OSLO
Gnr 215, bnr 272, snr 35 i Oslo kommune

Selgere
Georg Nesse
Emily Werenskiold

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)
145 534,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 445 534,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
186 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
187 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
200 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 633 004,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 645 704,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1927

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong fra stue.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 2 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 6 kvm og loftsbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 268 cm i stuen.

Solforhold
Selger opplyser om solforhold fra morgen helt til kveldstid på sommeren.

Innhold
Leilighet i 4. etasje bestående av entre, stue, kjøkken, soverom og bad.
Disponibel bod på loft og i kjeller.

Standard
4. etasje

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med bereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og bereder.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, sikringsskap og porttelefon.

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, terrasse, platting
Oppsummering
REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 13,2 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 100 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.
Anbefalte tiltak
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Våtrom
Oppsummering av overflater
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Varmtvannsbereder: Kjøkken
Oppsummering
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak
Varmtvannsbereder må skiftes ut.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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/.

Modernisering og påkostninger

2023: Kjøkken oppgradert i regi av eier. Dokumentasjon: Faktura fra utførende rørlegger.
2020: Bad pusset opp i regi av tidligere eier. Dokumentasjon: Faktura og samsvarserklæring fra elektriker. Dokumentasjon fra utførende entreprenør.
2018: Balkong installert.
2018, 2020, 2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: BB Elektro Bjørn Bakke AS, Murmester Janken Fensholt & Sønner AS, Rørpartner Varme og Sanitær AS. Rehabilitering av bad. Januar 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS, rehabilitering av bad, Januar 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS, rehabilitering av bad, Januar 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Teknik, fornyelse av rør i sameiet, Desember 2021

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Etter rørfornyelsen TT Teknik utførte i Desember 2021 kom det en lekkasje på et soilrør på loftet over leiligheten.
Lekkasjen kom som følge av at TT Teknik ikke hadde strammet til rørklemmen på røret tilstrekkelig. Skaden ble utbedret da lekkasjen ble oppdaget

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport i forbindelse med lekkasje på soilrør over leiligheten og følgeskader på kjøkkenet.
Skaden ble utbedret av faglærte og det har ikke vært tegn til lekkasje siden. Vannskadebesiktigelse, 2022

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 da vi kjøpte leiligheten, Januar 2021, 60 kvm

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Bod har blitt bygget om til nisjedusj. Uvisst når dette ble gjort, men det har stått slik siden før forrige eier flyttet inn.

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: Majorstuen T-bane Stasjon er under rehabilitering. Ingen vesentlige endringer utover av stasjonens standard heves.
Sameiet har søkt om bruksendring av kjellerarealet i forbindelse med salg av kjeller til Øyehelseklinikken.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Sameiet planlegger salg av kjellerarealet til Øyehelseklinikken. Antall boder vil være det samme som før salg.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, fra 1996 på soverom og kjøkken og fra 2018 i stuen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe soverom (1 stk)
- Lampe kjøkken (1 stk)
- Lamper stue (2 stk); i tak og veggmontert
- Spesialsydde gardiner på soverom
- Tørketrommel og vaskemaskin
- Plantekasser balkong

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Knagger på soverom
- Gardinskinne soverom
- Hyller i bod
- Balkongskjerming
- Benk m. skuffer kjøkken
- Mill glass WiFi-ovner
- Lampe i gang fra Light Point (1 stk)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". 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 avinnredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Det fremkommer av vedtektene §2 (2) begrenset adgang til korttidsutleie "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 anmodes om å sette seg godt inn i vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - 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:

- Elektriske panelovner
- Elektrisk gulvvarme bad
- Vedovn i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9276 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 549,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

- Fellesutgifter

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker blant annet sameiets vedlikehold og drift, kommunale avgifter, forsikringer, renhold og andre konsulenttjenester.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser ikke om ytterligere kostnader knyttet til boligen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 480 761,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 923 043,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv/internett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ole Vigsgate 32, orgnr. 985261989

Om sameiet
Sameiet Ole Vigsgate 32 består av 39 seksjoner, registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985261989, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Nei.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 145 534,-pr. 15.07.2025

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 7 660 373,00
Innfrielsesdato: 28.01.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet of 2024 viser et underskudd på kr. -23 854,- og budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. -3 072 805,-.

Sameiet Ole Vigsgate 32 har lån i Handelsbanken på 7,676 millioner kroner og et lån på 2,3 millioner kroner for utbedring av soilrør, som kan omgjøres til salgsvederlag for kjellerlokalet ved godkjenning, jf. ekstraordinært årsmøte høsten 2023. Budsjettet for 2024 viste underskudd på over 3 millioner kroner grunnet låneopptak til pålagte brannsikringstiltak, med husleieøkning vedtatt 30.10.2024. Salg av kjellerlokalet til ØHK er ikke ferdigforhandlet; uten salg må sameiet ta opp nytt lån på 2,3 millioner kroner for soilrørutbedringen, samt øke låneopptaket for å dekke resterende brannsikringskostnader

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Fremdriftsplan i sameiet:
Sameiet har siden 2022 arbeidet med pålagte brannsikringstiltak, inkludert bytte av branndører, tetting av gjennomføringer, oppgradering av etasjeskillere og utskifting av dører, med frist oktober 2025. Prosjektet, som har møtt utfordringer knyttet til mulig salg av kjellerlokaler til Øyehelseklinikken (ØHK), er delvis fullført, men resterende arbeider vil kreve økt låneopptak utover opprinnelig ramme på 4 millioner. Salgsforhandlingene med ØHK gjelder nå 193 kvm til en pris basert på opprinnelig kvadratmeterpris, og utfallet vil påvirke tilbakebetaling av et forskuttert lån på 2,3 millioner for soilrørutbedring.

Videre er lekkasjer fra takvinduer delvis utbedret til en kostnad på 198.000 kroner, piper og ildsteder er godkjent etter tilsyn, men enkelte piper krever fremtidige tiltak. Sameiet må også forholde seg til EUs energidirektiv med krav om energikartlegging, estimert til 150.000 kroner, hvor deler kan dekkes av støtteordninger.

Saker som må jobbes med fremover: videre oppfølging av brannsikringstiltak, salg av kjellerlokaler og konsekvenser for pålegg om brannsikring av kjellerboder, planlegging av puss av fasade, vedlikehold/maling av vinduer og vegger i trapperom, utbedring av piper og duk på tak, energikartlegging for å planlegge tiltak, samt planlegging av utskifting av låssystem og callinganlegg.
Alle større vedlikeholdssaker vil utredes og fremmes for årsmøtet.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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: 1 813 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.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ole Vigs gate 32D har en svært ettertraktet beliggenhet på Majorstuen, et område kjent for sitt brede utvalg av servicetilbud, shoppingmuligheter og yrende byliv. Bogstadveien ligger bare et par minutters gange fra boligen og byr på et rikt utvalg av butikker fra kjente merkevarekjeder til små nisjebutikker, samt populære serveringssteder som Kaffebrenneriet, Espresso House og Baker Hansen.

Her finner du også et godt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet Meny, Rema 1000 og Coop Mega, samt flere delikatessebutikker og vinmonopol.

For den som ønsker et aktivt liv, har nærområdet svært gode tilbud. SATS Colosseum, EVO Majorstuen, Fresh Fitness og Actic ligger innen kort gangavstand, i tillegg til flere mindre treningsstudioer og spesialiserte tilbud som yoga- og pilatesstudioer. Frogner Stadion tilbyr skøytebane om vinteren og tennisbaner om sommeren mens Bislett Stadion er et sentralt idrettsanlegg med innendørs og utendørs løpebaner, fotballbane og friidrettsfasiliteter. For svømmeentusiaster ligger Frognerbadet bare en kort spasertur unna med utendørsbassenger i sommersesongen.

Området er også rikt på grønne lunger og rekreasjonsområder. Frognerparken er et naturlig midtpunkt med store gressplener, skulpturparken Vigelandsanlegget, lekeplasser og turstier som egner seg for både rolige spaserturer og joggeturer. Stensparken og Marienlystparken er mindre, men sjarmerende parker som inviterer til avslapning og sosialt samvær. Fra Majorstuen er det kort vei til inngangen til Marka via Sørkedalen eller Sognsvann, med flotte turmuligheter hele året, enten du foretrekker ski, sykkel eller fotturer.

Kollektivtilbudet er svært godt utbygd. Majorstuen T-banestasjon er et sentralt knutepunkt som betjener alle T-banens linjer og gir rask forbindelse til hele byen. I tillegg finnes flere trikkelinjer og bussruter som dekker både sentrumsområdene og bydelene utenfor sentrum. Dette gjør det enkelt å komme seg både til jobb, studier, fritidsaktiviteter og utfartsområder i og rundt Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 30.03.1927 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.
Det foreligger ferdigattest datert 18.03.2019 for oppføring av balkong.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arealplaner
Ole Vigs gate 32 C-D - Bruksendring til øyehelseklinikk og fasadeendring
Saksnummer 202461069 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2024
Status Rammetillatelse gitt
Det er gitt rammetillatelse for bruksendring av deler av areal i 1. etasje fra bodareal (tilhørende eksisterende boliger) til utvidelse av eksisterende øyehelseklinikk i Ole Vigs gate 32 C. I forbindelse med tiltaket gjøres det fasadeendringer på fasade mot bakgård i form av utvidelse av eksisterende vinduer samt innsetting av nye glassdører. Gulvet innvendig skal også senkes for å oppnå tilstrekkelig takhøyde.

Valkyriegata 21 - Innredning av leiligheter på loft
Saksnummer 200710774 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2007
Status Endret tillatelse gitt
Det ble i 2009 gitt igangsettingstillatelse for loftsutbygging med fire leiligheter. I takflaten inn mot gårdsrommet etableres det til sammen 5 takvinduer. Det etableres også 2 takterrasser mot sørøst og 2 takterrasser mot nordøst. Kjelleren ominnredes for å tilfredsstille krav til bodareal for eksisterende og nye leiligheter. Det er ikke søkt om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i saken og det er uklart om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt , eller om byggearbeidene fremdeles er pågående.

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:

26.04.2002 - Dokumentnr: 27064 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3354

10.01.2008 - Dokumentnr: 23312 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
SNR: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3474

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (faktureres direkte) - Scott Kvitberg kr. 6 250,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) - Garp Eindom kr. 11 900,-
Samlet skal selger betale kr. 167 948,- 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 14. august 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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 32D

Ole Vigs gate 32D

Nabolaget Colosseum - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

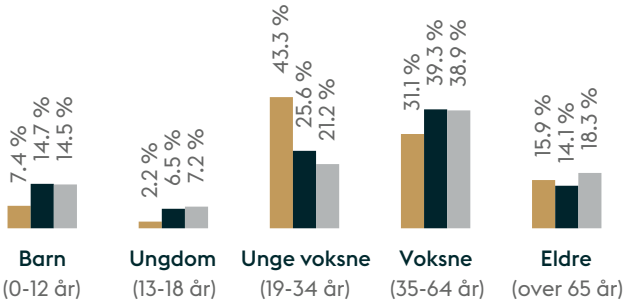
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Sport

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

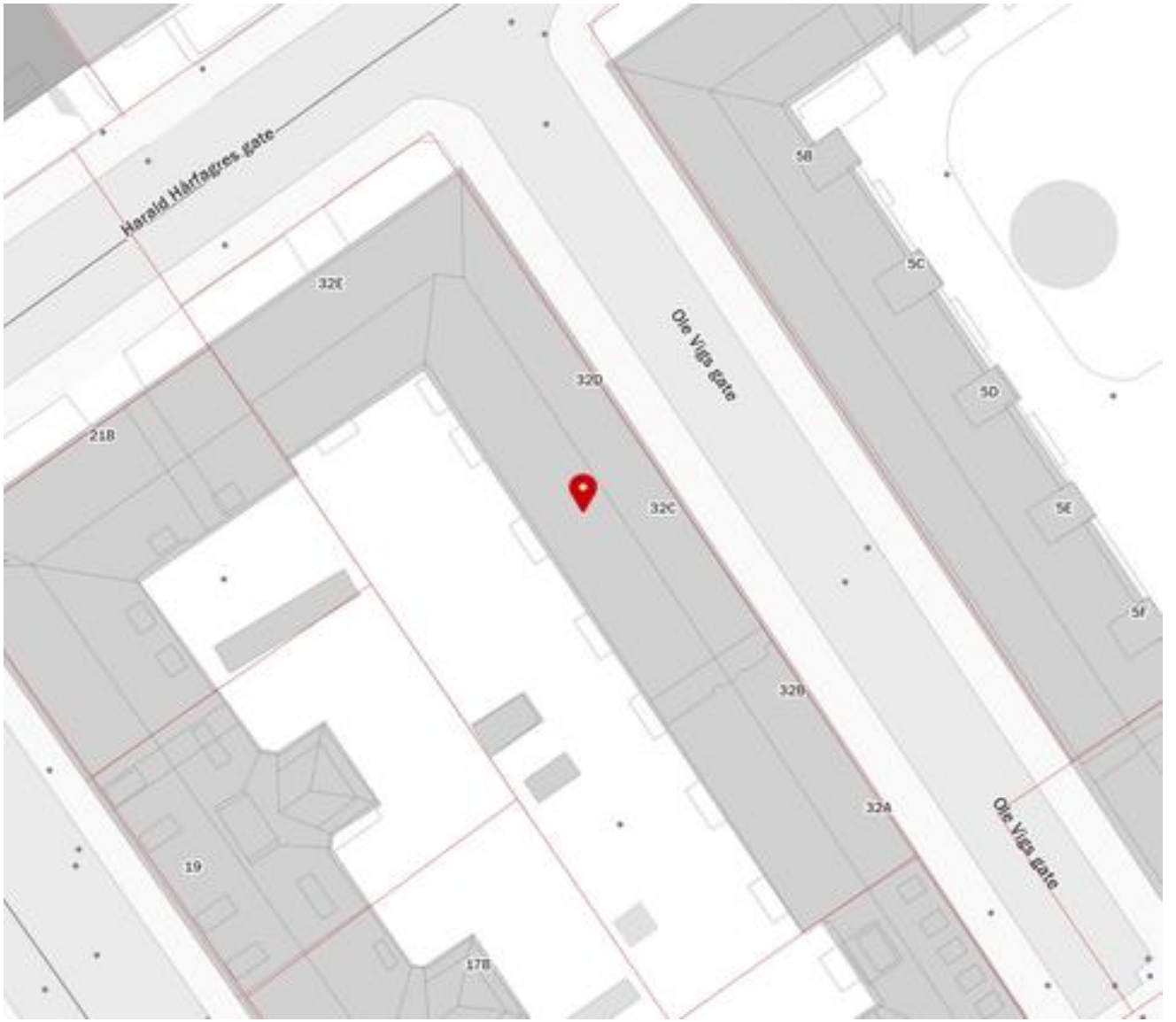
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— 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

Ole Vigs gate 32D
0366 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1927
BRA: 67 m^2
BRA-i: 59 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	2	1	0

Supertakst
GNR: 215 BNR: 272 SNR: 35

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Ole Vigs gate 32D
0366 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34016

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Varmtvannsbereder: Kjøkken

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 13,2 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 100 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.8.2025	**14.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Emily Werenskiold**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Georg Reynir Erlingsson Nesse**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ole Vigs gate 32D, 0366 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**272**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**35**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1927**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2018.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Standard

4. etasje

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med bereder, kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og bereder.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, sikringsskap og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Bad pusset opp i regi av tidligere eier. Dokumentasjon: Faktura og samsvarserklæring fra elektriker. Dokumentasjon fra utførende entreprenør.	Ja
2018	Balkong installert.	Nei
2023	Kjøkken oppgradert i regi av eier. Dokumentasjon: Faktura fra utførende rørlegger.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
4. etasje	59	59	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**67**	**59**	**8**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
4. etasje	59	59	0	Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	6	0	6	ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**67**	**59**	**8**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 6 kvm og loftsbod på 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 268 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 13,2 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 100 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2018 og 1996. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører fra 2025. Balkongdør fra 2018. Soveromsvindu og kjøkkenvindu fra 1996	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen merknader.

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ingen merknader.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rørfornying (tt-teknikk) utført i 2022.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Ingen merknader.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Ingen merknader.

6.10 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap uten understøttelse
Årstall
2003
Størrelse
5 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-3**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.11 Varmtvannsbereder: Bereder bad.

Plassering bereder
Bad
Fundament
Innebygget
Årstall
2018
Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Berederen er innkasset uten lekkasjesikring. Dersom det oppstår en vannlekkasje vil det kunne bli skade på konstruksjon.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med menkanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Hovedsluk under vaskemaskin. Hjelpesluk i dusjen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**
Hulltaking er ikke utført ettersom badet er nytt (innenfor 5 års garantitid) og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for utført arbeid.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Werenskiold, Emily	9578-5999-4-3616033	2025-08-10 22:29:45
Nesse, Georg Reynir Erlingsson	9578-5993-4-3062970	2025-08-05 10:05:01

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
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0217/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 32D, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Georg Nesse, Emily Werenskiold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2021

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: BB Elektro Bjørn Bakke AS, Murmester Janken Fensholt & Sønner AS, Rørpartner Varme og Sanitær AS. Rehabilitering av bad. Januar 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS, rehabilitering av bad, Januar 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Janken Fensholt & Sønner AS, rehabilitering av bad, Januar 2021

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer så vidt jeg vet

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

Eventuell kommentar: Ingen endringer så vidt jeg vet

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

Eventuell kommentar: Ingen endringer så vidt jeg vet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Teknik, fornyelse av rør i sameiet, Desember 2021

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer så vidt jeg vet

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

Eventuell kommentar: Offentlig

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i øverste etasje (4.etg)

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Kontroll av det elektriske anlegget utført i 2025 uten påviste feil eller mangler

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

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

Beskriv: Etter rørfornyelsen TT Teknik utførte i Desember 2021 kom det en lekkasje på et soilrør på loftet over leiligheten. Lekkasjen kom som følge av at TT Teknik ikke hadde strammet til rørklemmen på røret tilstrekkelig. Skaden ble utbedret da lekkasjen ble oppdaget

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport i forbindelse med lekkasje på soilrør over leiligheten og følgeskader på kjøkkenet. Skaden ble utbedret av faglærte og det har ikke vært tegn til lekkasje siden. Vannskadebesiktigelse, 2022

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 da vi kjøpte leiligheten, Januar 2021, 60 kvm

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

Ja

Beskriv: Bod har blitt bygget om til nisjedusj. Uvisst når dette ble gjort, men det har stått slik siden før forrige eier flyttet inn.

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: Majorstuen T-bane Stasjon er under rehabilitering. Ingen vesentlige endringer utover av stasjonens standard heves. Sameiet har søkt om bruksendring av kjellerarealet i forbindelse med salg av kjeller til Øyehelseklinikken.

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet planlegger salg av kjellerarealet til Øyehelseklinikken. Antall boder vil være det samme som før salg.

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: 8-0217/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nesse, Georg Reynir Erlingsson	**2025-08-05**	**Werenskiold, Emily**	**2025-08-10**

Identifikasjon

bankID Nesse, Georg Reynir Erlingsson

Identifikasjon

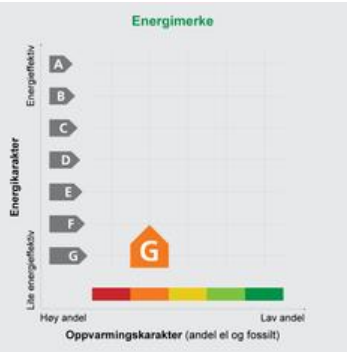
bankID Werenskiold, Emily

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, 32 D
Postnr	0366
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	272
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1214831
Dato	14.01.2021



Innmeldt av	Bård Eirik Drivdal

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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: 12 498 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 335 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

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 yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Vigs gate, 32 D
Postnr/Sted: 0366 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 14.01.2021 00:54:40
Energimerkenummer: A2021-1214831
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bård Eirik Drivdal

Gnr: 215
Bnr: 272
Seksjonsnr: 35
Festenr:
Bygnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Deres ref.: 8636526 Vår ref.: 1806-1-35 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ole Vigsgate 32
Organisasjonsnr:	985261989
Seksjonseier:	Werenskiold, Emily
Medeier:	Nesse, Georg Reynir Erlingsson
Leilighetsnummer:	35
Adresse:	Ole Vigsgt. 32 D, 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	35
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	7 660 373,00
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: 3 549,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 549,00	

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:	205,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 102,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	109 598,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927046789
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	0,66

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927098673
Restsaldo:	145 533,86
Kapitalkostnader:	989,18

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 145 533,87,-, 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: SSKN-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-W25EE-ZSPUW

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 1806 **Selskapsnavn:** SAMEIET OLE VIGSGATE 32

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OLE VIGSGATE 32

Organisasjonsnummer: 985261989
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Digitalt møte.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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 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:**
> Ragnvald Svendby er valgt.
> ✓ **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 ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne ble Sofie Børresen foreslått.
> ✓ **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

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

6. Fastsettelse av honorarer for 2024-25

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.

Transaksjon 09222115557550131272 Signert RS, SB

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 375,200.

✓ **Vedtatt.**

7. Utvidet låneopptak vedr brannsikring

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.

✓ **Vedtatt.**

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Hellandsjø

Er villig til å stille i et år under forutsetning av styregodtgjørelsen vil bli avlønnet etter samme prinsipp som i år.

Følgende stilte til valg:
Anne Hellandsjø

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sofie Børresen

Følgende stilte til valg:
Sofie Børresen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Bjørnqvist

Fitim Bunjaku er villig til å bli styremedlem til høsten grunnet jobbsituasjon, og Camilla Bjørnqvist er villig til å sitte frem til han velges inn på et ekstraordinært årsmøte.

Følgende stilte til valg:
Camilla Bjørnqvist

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mirella Bodini

Følgende stilte til valg:
Mirella Bodini

Møtet ble hevet kl 2030

Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
møteleder/protokollfører

Sofie Børresen/s/
protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Anne Hellandsjø	2025-2026
Styremedlem:	Sofie Børresen	2025-2027
Styremedlem:	Camilla Bjørnqvist	2025-2026
Varamedlem:	Mirella Bodini	2025-2026

Transaksjon 09222115557550131272 Signert RS, SB

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
OLE VIGS GATE 32D

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515463
1547

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 272

Vi viser til bestilling av 20250709 for OLE VIGS GATE 32D.

GNR. 215 BNR. 272

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.03.1904.

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

1813 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

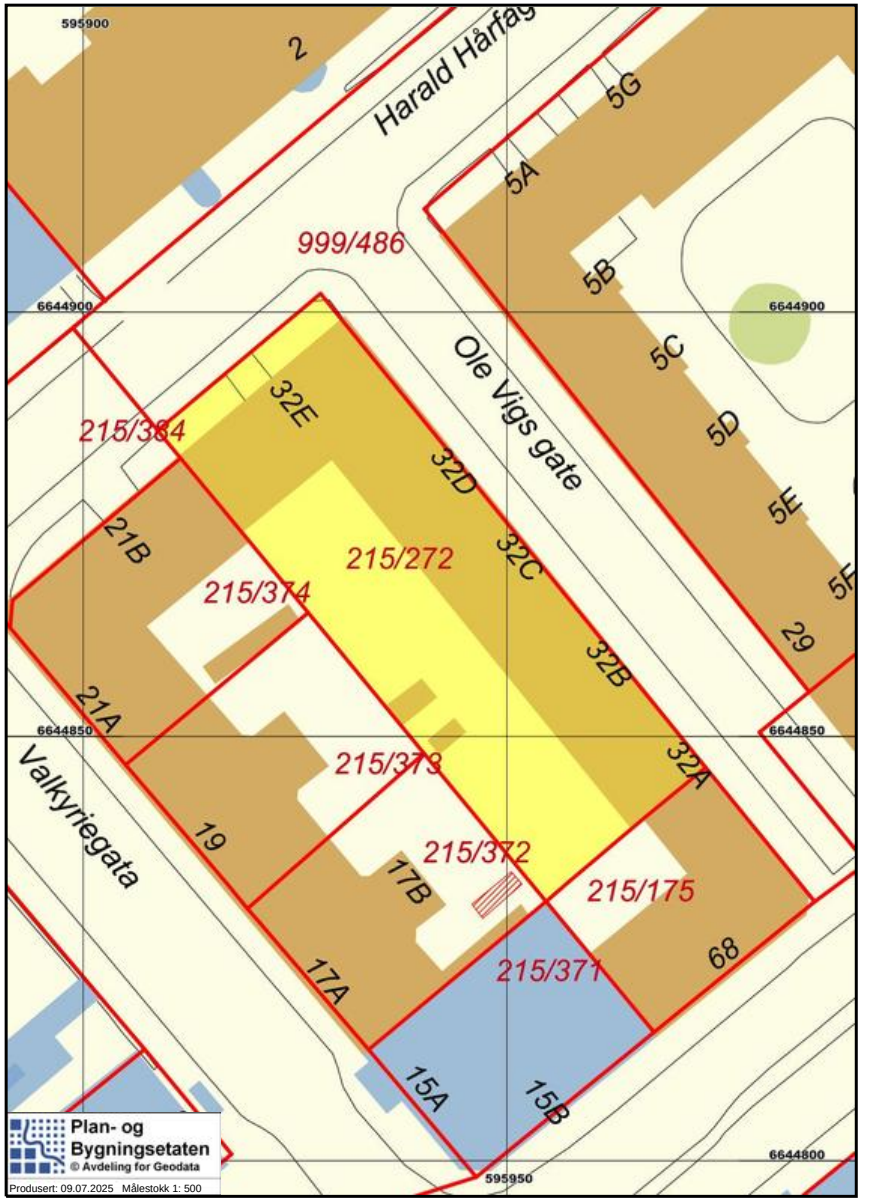
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

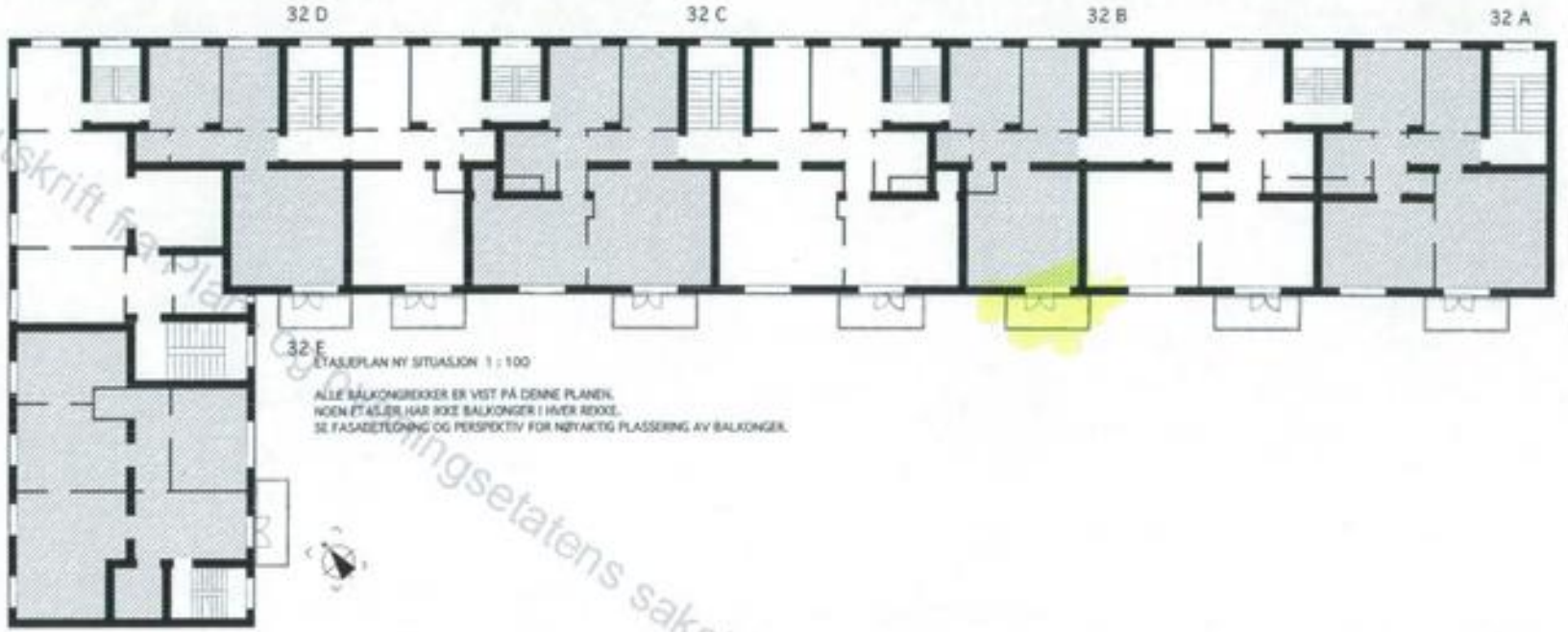
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

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

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

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

Dette er en utskrift fra plan- og bygningsetatens saksbehandlingssystem, ikke en kopi av originaldokumentet.



ETASJEPLAN NY SITUASJON 1 : 100

ALLE BALKONGREKKER ER VIST PÅ DENNE PLANEN.
NOEN ET AS JER HAR IKKE BALKONGER I HVER REKKE.
SE FASADETEGNING OG PERSPEKTIV FOR NØYAKTIG PLASSERING AV BALKONGER.

4. etg.
29/8-07

E2

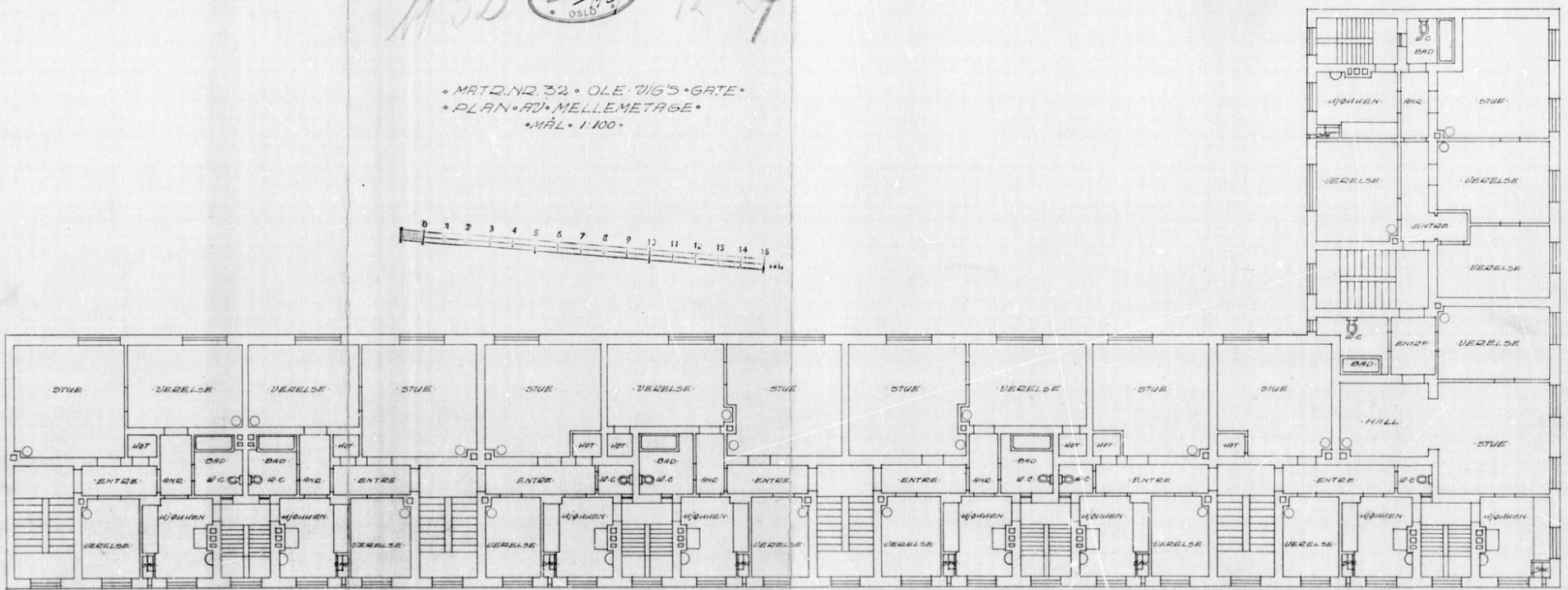
ØSTLANDSKE
byggtjenester
Org.nr. 975 910 237 MVA

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BYGNINGSCH. B.J. Nr. 3/5 OSLO

11 3D 8/12 27

MAT.NR. 32 · OLE VIG'S GATE
PLAN AV MELLEMETAGE
MÅL 1:100



OSLO NOVEMBER 1927.
G.T. SCHULTZ ARK.

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/

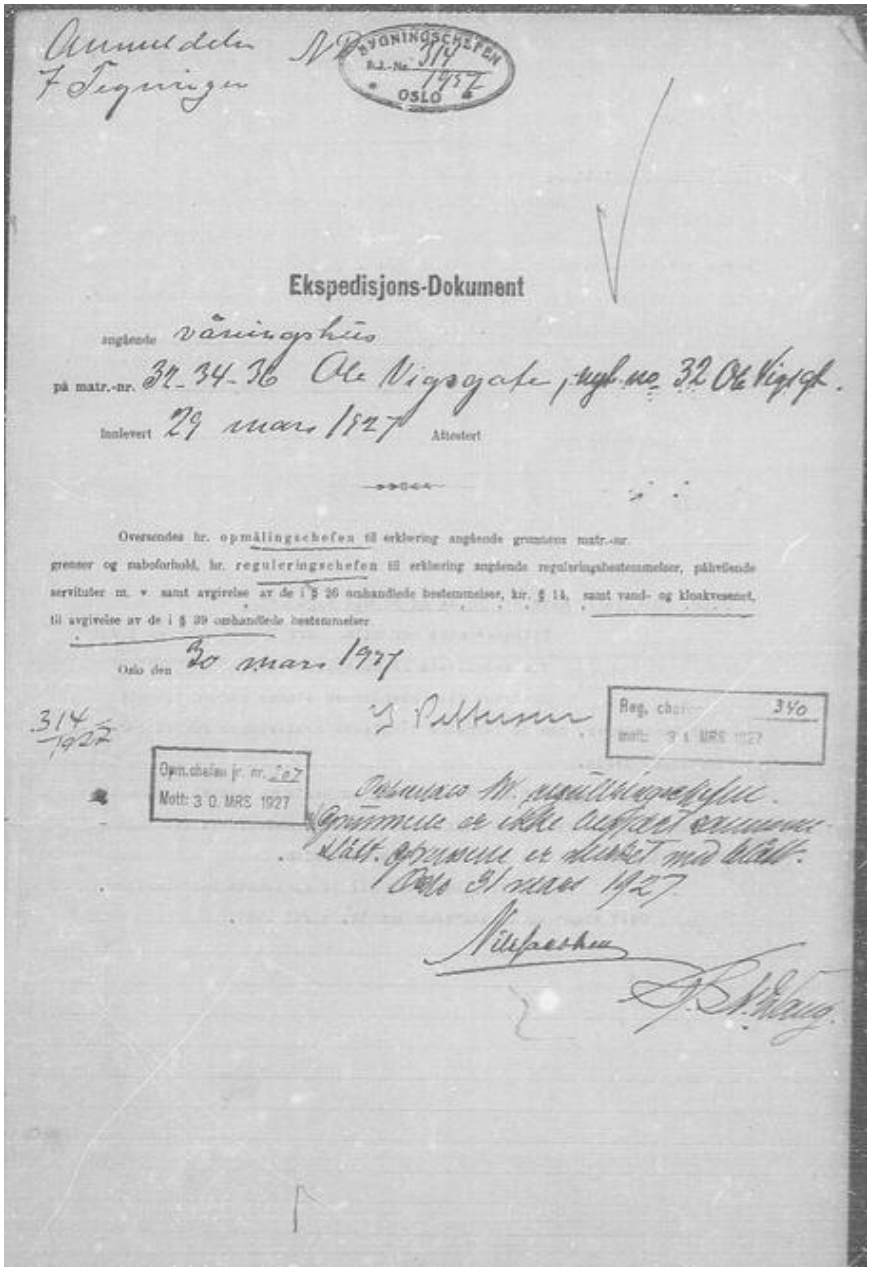
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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



Anmeldes
I 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 grannens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter 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 hr. reguleringschefen.
Grannene er ikke underrettet ennu.
Vidt. oppmåling er skjedd med tilstått.
Oslo 31/3 1927
Nilsen
J. B. Wang.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: 8-0217/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ole Vigs gate 32D 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 272, snr 35 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