OLE VIGS GATE 32 A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstadsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Årsberetning 2024
Protokoll årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 25.10.2024
Protokoll ekstraordinært årsmøte 30.10.2024
Vedtekter og husordensregler
Eksdokumenter
Ferdigattester
Byggetegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
If kjøpsforsikring
Bud og budgivning

TILSTADSRAPPORT

Tilstandsrapport

Eiet seksjon
Ole Vigs gate 32 A, 0366 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 272, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13438-1543 **Referansenummer:** RR2097

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

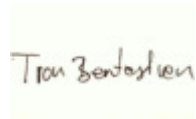
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 1928 med mur- og trekonstruksjoner.
Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Leiligheten er pusset opp av tidligere eier i 2015 med blant annet bad, kjøkken, overflater, m.m.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt profilert entrédør B30 - 30 dB (brann- og lyddør).
Malt profilert entrédør(baktrapp) EI 30/Rw 35 (brann- og lyddør).
To-fløyet balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

Utgang fra stue til overbygd balkong med tregulv, markise, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 5 m².
Rekkverket er målt til ca 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Tregulv og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk med jernforsterkninger.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn i stue.

Malt profilerte innerdører.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Markise.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no
Det er ikke kontrollert dokumentasjon.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.
Ingen ventilator på kjøkkenet.
Det er opplegg til avtrekk ut av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskap og kasse v/toalett.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk fra 2011, størrelse 120l.
Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

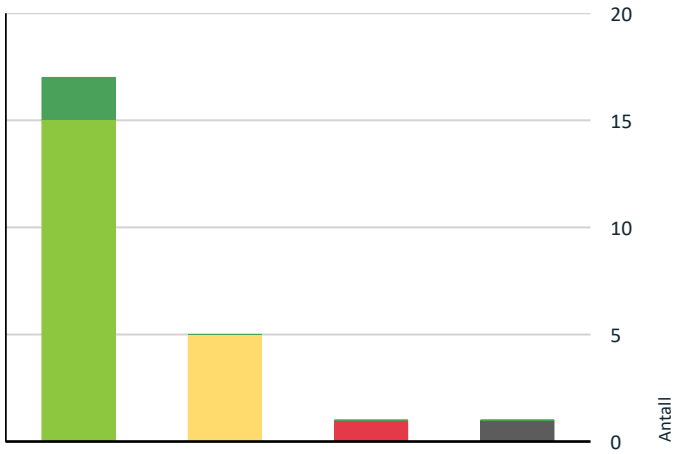
Eiet seksjon

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

Flere rom er bruksendret.

Sammendrag av boligens tilstand

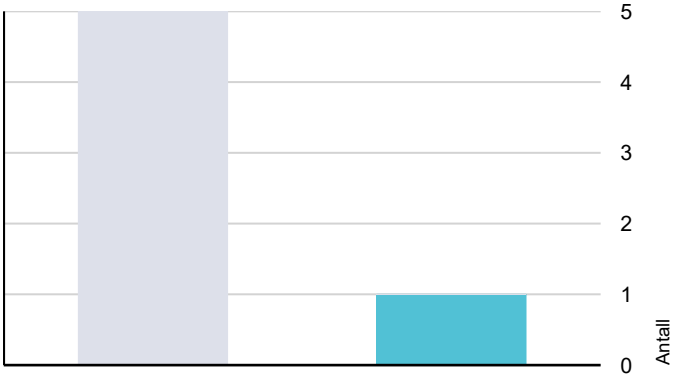
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Etasjeskille er ikke vurdert da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1928

Kommentar
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Malt profilert entrédør B30 - 30 dB (brann- og lyddør).
Malt profilert entrédør(baktrapp) EI 30/Rw 35 (brann- og lyddør).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkongdør

To-fløyet balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong med tregulv, markise, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 5 m².
Rekkverket er målt til ca 100 cm.

Info:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk med jernforsterkninger.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 18 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 18 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn i stue.

Det opplyses om at alle 4 sidene på pipeløpet ikke er inspisert da flere sider vender mot nabo bygg.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte innerdører.

TG IU Andre innvendige forhold

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Markise.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobe.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no
Det er ikke kontrollert dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter..
Det er målt ca 30 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 8 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med underliggende mambran i klemring



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ingen ventilator på kjøkkenet.
Det er opplegg til avtrekk ut av vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres ventilator.

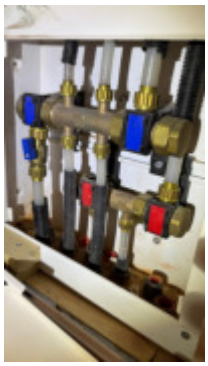
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskap og kasse v/toalett.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk fra 2011, størrelse 120l. Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Referer til samsvarserklæring fra 03.06.2015.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

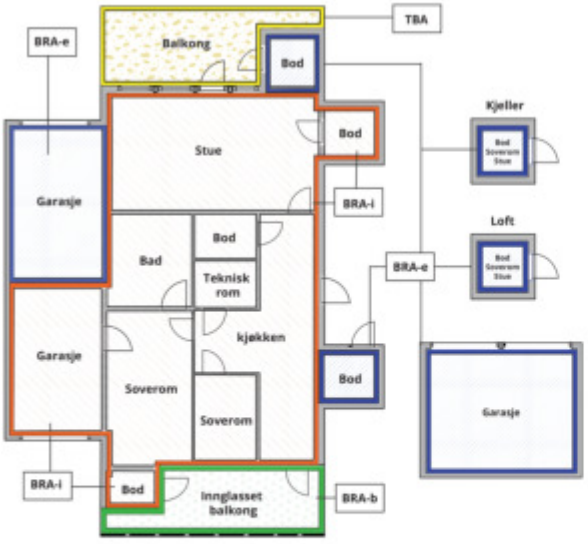
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		6		6	
4 Etasje	86			86	5
SUM	**86**	**6**			**5**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod, Bod 2	
4 Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Garderobe		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 270 cm(stue).

Leiligheten har/disponerer en loftsbod(merket 1) med skråhimling i felles avlåst rom. Arealet er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger, størrelse ca. 3 m². 'gulvareal ca. 7 m².
Leiligheten har/disponerer en loftsbod (merket 11)med skråhimling i felles avlåst rom. Arealet er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger, størrelse ca. 2,8 m². 'gulvareal ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Flere rom er bruksendret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eiet seksjon	84	2

Kommentar

Eiet seksjon

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boder er ikke medtatt i dette oppsettet.

4 Etasje.
P-Rom: Entre, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken
S-Rom: Garderobe.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Cathrine Glede	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	272		30	1784.7 m²	Iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse
Ole Vigs gate 32 A

Hjemmelshaver
Glede Cathrine

Kommentar
Andel av disponible midler og fellesgjeld er pr. 31.12.2024,
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 110.-
Opplysninger Iflg. Forretningsfører.
Arealet er for hele eiendommen.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ole Vigsgate 32	95 / 3474	OBOS Eiendomsforvaltning AS	985261989

Felles gjeld:
Kr. 157 754

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2021: Markise
Eier opplyser om at det har vært kontroll av piper/skorsteiner i 2024 og de ble godkjent.

Opplysninger fra tidligere prospekt:
Oppgradert i 2015 med nytt kjøkken, bad, fornyet el-anlegget, kurser, slipte gulv, malte flater.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	79392853.			

Kommentar

Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.12.2021	Skiftet lampe i stue og koblet lampe soverom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.05.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	30.04.2025	Megler har innhentet leilighetsopplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Garantiskjema varmekabel	10.03.2015		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.06.2015	Diverse beskrivelser.	Ikke gjennomgått		Nei
Kontrollskjema for membran m/typebeskrivelse	05.03.2015		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RR2097

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250155

Selger 1 navn
Cathrine Glede

Gateadresse
Ole Vigs gate 32 A

Poststed	Postnr
Oslo	0366

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 00023836397

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250155

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250155

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250155

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250155

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Glede	52cddc070cbab88d5d956b3aa2e33890d58f93ed	04.05.2025 15:58:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

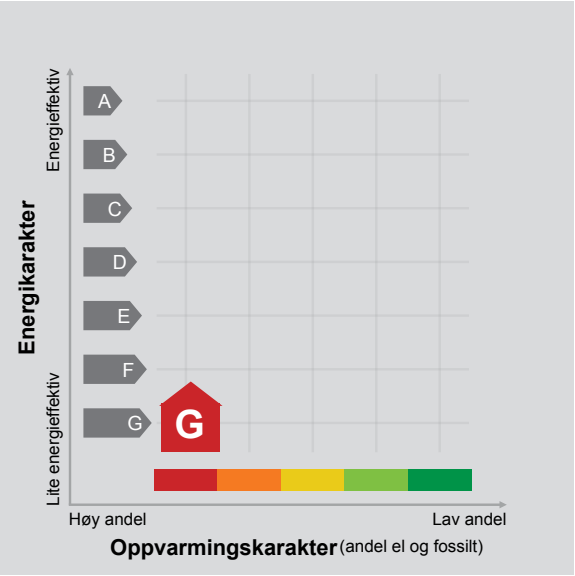
Document reference: 186250155

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Vigs gate 32A
Postnummer	0366
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80523831
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-114459
Dato	04.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3005966@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005966/186-25-0155 ole vigs gate 32 a . Vår ref.: 1806-1-30 Dato: 30.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ole Vigsgate 32
Organisasjonsnr:	985261989
Seksjonseier:	Glede, Cathrine
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Ole Vigsgt. 32 A, 0366 OSLO
Seksjonsnummer:	30
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.:	94927098673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	7 679 611,00
Innfrielsesdato:	28.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 110,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	5 110,00	

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:	296,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 343,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	157 754,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927098673
Restsaldo:	210 006,63
Kapitalkostnader:	1 423,76

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 210 006,66,-, 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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald 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

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

ÅRSBERETNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

21. mai 2024 kl. 18:00, Teams, møtelink blir sendt ut samme dag som årsmøte.

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.

Annen informasjon

Det blir sendt ut link til teamsmøte samme dag som møte avholdes.

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
7. Forslag til vedtektsendring
8. Større vedlikehold 2024
9. Forslag fra beboer om omgjøring av felles bod til felles dekkoppbevaring
10. Forslag fra beboer om å etablere arbeidsgrupper
11. Låneopptak

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges under møte

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 foreslås Karen Mellbye v/ OBOS. Protokollvitner velges under møte.

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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

Sak 7

Forslag til vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

I dagens vedteker står følgende:

§3 Fysisk råderett:

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

Dette foreslås presisert slik:

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

Forslag til vedtak
Endring av vedtekter vedtas slik det fremkommer av saken.

Sak 8

Større vedlikehold 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

1) Brannsikringstiltak i hht pålegg fra Oslo Brann og feiervesen.
Sameiet hadde i 3.5.22 tilsyn, og det er utarbeidet en oversikt over pålegg for å sikre brannsikkerheten i bygget. Hovedpunktene i pålegget kan oppsummeres slik:

Avvik nr.1:

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

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

Avvik nr 2:

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

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

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

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

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

2) Termografering av leiligheter mtp mulig utskifting av vinduer

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

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

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

Utdrag fra rapporten:

Beskrivelse:

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

Fremgangsmåte:

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

Resultat ved termografering:

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

Sluttkommentar:

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

Rapporten følger vedlagt.

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Vedlegg

2. Termografering kuldebruer og luftlekkasjer Ole Vigs gate 32.pdf

---

Sak 9

Forslag fra beboer om omgjøring av felles bod til felles dekkoppbevaring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

Forslag fra beboer om å etablere arbeidsgrupper

Forslag fremmet av:
Mirella Bodini

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende er meldt inn som sak fra beboer:

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

Et forslag til tema:

1) Ivaretakelse av omgivelsene på utsiden av bygget herunder:

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

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

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

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

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

Vi skal være ekstra obs på at denne nedre delen av Harald Hårfagres gate og rundt kvartalet i Ole Vigsgt kanskje også fort kan bli negativt berørt av all bygging som kommer ifm t-banen. Vi må forsøke å unngå at dette blir en 'løsgjenger' gatesnutt hvor forbipasserende opplever at det er skittent, det forsøples og ingen kjenner på eieransvar for å ha det pent rundt seg.

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Tas til etterretning.

Sak 11

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brannsikring

ØHK - ekstra årsmøte

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

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.

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

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 Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 14 styremøter og mottatt ca 550 mail samt oppfølging av meldinger på Vibbo. Mange av disse er knyttet til spørsmål fra beboere om sameiet, behov for hjelp til den enkelte, meglere, dialog med Obos eller dialog med andre aktører knyttet til vedlikehold eller øvrige tiltak.
De største sakene nevnes kort:

- **Vibbo er tatt ibruk**
  Sameiet har tatt ibruk appen Vibbo via Obos. Dette vil være hovedkanalen for informasjon og kontakt. Her er det også bygd opp temasider som er nyttige for den enkelte beboer. Facebooksiden brukes ikke lengre som kanal fra styret. Styret Har oppfordret alle til å gå inn på «varslingsinnstillinger» så man får et lite rødt ikon som viser når det er lagt ut nyheter/oppslag osv.
  Fordelen med bruk av Vibbo er at beboere kan samhandle/legge ut informasjon som når alle under «Oppslag», samt at styret legger ut sin informasjon fortrinnsvis under «Nyheter». For nye medlemmer eller ved valg av nytt styre vil man lettere kunne følge opp og se historikk.

- **«Styrerommet» er tatt ibruk**
  Via obos sin portal er styrerommet tatt ibruk. Her er alt av dokumentasjon, regnskap og budsjett, styremøter og årsmøter tilgjengelig for styrets medlemmer. Det er kjøpt inn en vedlikeholdsmodul hvor kun styret har tilgang men hvor alle dokumenter og vedlikeholdsplaner ligger tilgjengelig med historikk.

  Styret har besluttet å kjøpe en vedlikeholdsmodul (ca 3000 kr) som er en del av styrerommet hvor alle vedlikeholdsaktiviteter styret jobber med, ligger. Her vil styret legge inn det vi vet er gjennomført av tidligere vedlikehold, samt legge inn planlagte aktiviteter. Dette vil bidra til å bedre kunne planlegge for nødvendig vedlikeholdsbehov og kostnader dette medfører.

- **Større vedlikeholdsprosjekter**
  - Brannsikring:

Det har vært et pågående arbeid i forhold til brannsikkerhet i sameiet høsten 2022. Tiltaksliste og handlingsplan har blitt satt opp, og pålegg knyttet til montering av blikkbeslag underfeieluker samt rydding i baktrapper er utført. Internkontrolldokumentasjon er oppgradert og det vises til seksjonseiers ansvar under temaside på Vibbo,

Det vil iløpet av våren legges ut anbud på resterende pålegg etter branntilsyn. Foreløpig estimert kostnad for å utbedre brannsikkerheten er ca. 700.000 – 900.000 kr innen utgangen av 2025.

  - Trekk i vinduer

Det er etter klage fra beboer gjennomført termografering av vedkommendes leilighet samt 3 andre tilfeldige leiligheter for å avdekke evt behov for utskifting av vinduer i sameiet. Sameiet skiftet vinduer i 1996. Rapporten viser at tilstanden er tilnærmet lik i alle leiligheter, med noe lekkasjer. Tiltakene som er foreslått er knyttet til vedlikehold som faller inn under den enkelte seksjonseiers ansvar. Styret har vurdert at det p.t ikke planlegges for utskifting av vinduer men at den enkelte seksjonseier selv tar ansvar for innvendig vedlikehold slik det fremkommer av rapporten. Utskifting av vinduer må planlegges inn som et vedlikeholdsbehov noen år frem i tid.

- **Endring i avtaler**
  - Sameiet gikk fra 1.4.over fra Telia til Telenor som ny leverandør av fiber. Det ble gitt informasjon på Vibbo samt delt ut i alles postkasser. Overgangen har redusert kostnaden til teleleverandør på ca 103.000 i året for sameiet.

- **Dialog med andre boligselskaper**
  - Kapping av trær i bakgård
    Det har vært gjennomført kapping av trær i bakgård som sto på nabosameiets eiendom. Dette for å sikre sol til beboere i de nederste etasjene samt HMS hensyn da grener vokste inn i ledningsnettet.

  - Rot i bakgård mot nabosameiet Valkyriegaten 21
    Det har vært dialog med forvalter i sameiet. Sameiet har bekreftet at de vil rydde i bakgården i vår, samt at det skal gjennomføres felles befaring knyttet til husveggen som vender inn mot Ole Vigs gate 32 E, da denne er i dårlig stand.

- **Mindre vedlikehold/pågående saker:**
  - Det er skiftet utekran i bakgården da denne var fryst i stykker
  - Det er dialog med Oslo kommune da flere gamle pipeløp som ikke er ibruk, ikke er tømt og det ligger våt aske i store deler av pipeløpet. Dette har medført at vegg bak pipeløp har ekspandert og er iferd med å falle ut. Styret har bedt Oslo kommune ta ansvar for kostnad knyttet til utbedring. Styret har ennå ikke mottatt svar
  - Det er utbedret mindre brannverntiltak som å legge blikk under feieluke.
  - Brannverninspeksjon er gjennomført sammen med Brann- og redningsetaten, mtp pålegg med frist innen 2024.
  - Flere låssylindre/dørhengsler er byttet
  - Det er gjennomført el tilsyn i alle leiligheter i sameiet

- **Spesielle uforutsette hendelser gjennom året**
  - Det har vært flere utrykninger av brannvesen og vaktselskap uten at dette har vært knyttet direkte til brannårsak. De som har utløst denne har selv dekket kostnadene.

- **Salg av kjellerlokaler til Øyehelseklinikken**

I ekstraordinært årsmøte 28.11.23, ble det flertall for salg av ØHK, med justert areale. ØHK har jobbet frem en ny søknad som er sendt plan og bygningsetaten til behandling. Søknaden er basert på det som ble besluttet i saken.
Det er p.t ikke mottatt svar fra Plan og bygningsetaten.

- **Det er gjennomført dugnad i sameiet**

Oppgaver som ble gjennomført under høstens dugnad, var bl.a beskjæring av busker, vask av vinduer i fellesarealer og rydding i bakgården. I tillegg ble gelendre i noen oppganger malt, noen ytterdører ble malt på innsiden, samt at det i enkelte oppganger ble malt mellom trappetrinn/der det var slitt og ødelagt.

- **Status økonomi**

Budsjettet gikk i balanse i 2023, mens det i budsjett for 2024 legges opp til et underskudd på kr -510 499,- knyttet til utgifter ved låneopptak brannsikring. Arbeidet med brannsikring vil påstartes sommer/høst 2024.

Sameiet har p.t et lån på ca 3.711 millioner med 25 års nedbetalingstid (7 % nom rente). Og betaler ca 250.000 i renter og avdrag pr år. Dette før evt behov for låneopptak knyttet til branntilsyn, samt evt tilbakebetaling av lån på 2,3 mill som ØHK lånte sameiet til utbedring av soilrør. Søknaden er ennå ikke godkjent av plan og bygningsetaten, så utfallet er p.t usikkert. Lånet vil ved godkjenning gjøres om til salgsvederlag for kjellerlokalet i tråd med behandling i ekstraordinært årsmøte høsten 2023.

Sameiet betaler i dag minimalt ned på lån (250.000 i året). Den enkelte beboer betaler ned ca 1600 i avdrag pr år. Styret har p.t ikke foreslått å øke kostnaden på husleie.
Styret vil vurdere en husleieøkning basert på økt låneopptak. Dette ut ifra pålagte brannsikringstiltak, mulig tilbakebetaling av lån på 2.3 mill til utbedring av soilrør fra Øyehelseklinikken, samt evt høyere nedbetalingstakt på lån osv.
Styret har p.t ikke foreslått høyere husleie forutsatt det kun er brannsikringstiltak som lånefinansieres. Skulle ikke salg av kjellerlokalene til ØHK godkjennes, vil styret innkalle til ekstraordinært årsmøte hvor økning av felleskostnader vil behandles som egen sak.

T.o vil lavere kostnad på ny leverandør av fiber ikke redusere felleskostnaden.
Besparelsen på kr 137780 bidrar til foreløpig inndekning av renter på låneopptak knyttet til brannsikring. En endelig beslutning om dette ivaretas i behandling av budsjett for 2024.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering er ikke gjennomført i 2023.
Kun mindre vedlikehold

Fremtidige planer vedlikehold:

- Vedlikehold 2024/2025
  - Brannsikringstiltak ca 700.000 - 900.000, med frist innen utgangen av 2025.
- Saker som må jobbes med fremover:
  - Planlegge for puss av fasade
  - Planlegge for noe pussing og vedlikehold/maling i baktrapper
  - Utskifting vinduer – planlegge for videre oppfølging og kostnader
    Alle større saker knyttet til vedlikehold vil utredes og fremmes for årsmøte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (note 13)

Vesentlig avvik

Resultatregnskapet viser ingen vesentlige avvik.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 282 653,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 065 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter tiltak ifb brannsikring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ole Vigsgate 32.

Lån

Sameiet Ole Vigsgate 32 har lån i Handelsbanken, samt et lån til Tor. P Utheim hvor betingelsene er nærmere omtalt i note 14. . Pr. 09.04.24 var rentesatsen 7,250 % (eff. Rente 7,510 %). I følge betalingsplanen skal sameiet betale kr 247 671,- i renter og avdrag ila 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
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:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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.

Vedlegg 1 48 av 51 Årsrapport 2023.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: ED8PZ-1228P-HTS43-BN5LC-5WSPW-SBOUG

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ED8PZ-1228P-HTS43-BN5LC-5WSPW-SBOUG

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."

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-22 20:10:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ED8PZ-1228P-HTS43-BN5LC-5WSPW-SBOUG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 866 564	1 744 188	1 867 000	2 146 000
Andre inntekter		0	1 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 866 564**	**1 745 488**	**1 867 000**	**2 146 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-10 575	-10 998	-16 800
Styrehonorar	4	-120 000	-75 000	-78 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-21 172	0	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-73 845	-68 685	-72 000	-76 320
Konsulenthonorar	6	-30 614	15 209	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	7	-373 515	-838 179	-395 000	-1 065 000
Forsikringer		-153 198	-277 671	-183 000	-221 300
Kommunale avgifter	8	-355 237	-296 945	-338 283	-394 624
Energi/fyring	9	-12 096	-19 071	-21 000	-21 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 275	-205 967	-230 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-244 853	-233 165	-259 616	-270 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 641 725**	**-2 010 049**	**-1 633 897**	**-2 375 744**
DRIFTSRESULTAT		**224 839**	**-264 561**	**233 103**	**-229 744**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 829	33 225	0	0
Finanskostnader	12	-231 309	-154 458	-189 000	-280 755
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-226 480**	**-121 233**	**-189 000**	**-280 755**
ÅRSRESULTAT		**-1 641**	**-385 794**	**44 103**	**-510 499**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 641	-385 794		

Transaction 09222115557515446754 Signed AH, CB, CG

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 378	16 302
Forskuddsbetalte kostnader		306 267	231 496
Driftskonto OBOS-banken		329 969	192 226
Innestående i andre banker		3 583	0
SUM OMLØPSMIDLER		**648 196**	**440 024**
SUM EIENDELER		**648 196**	**440 024**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 748 963	-5 747 322
SUM EGENKAPITAL		**-5 748 963**	**-5 747 322**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		3 731 616	3 802 027
Privat lån		2 300 000	2 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD	**14**	**6 031 616**	**6 102 027**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 517	30 146
Leverandørgjeld		312 595	52 624
Påløpte renter		1 431	1 093
Annen kortsiktig gjeld		0	1 457
SUM KORTSIKTIG GJELD		**365 543**	**85 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**648 196**	**440 024**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024
Styret i Sameiet Ole Vigsgate 32

Anne Hellandsjø Camilla Bjørnqvist Cathrine Glede

Transaction 09222115557515446754 Signed AH, CB, 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

Fellesutgifter	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 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 172.
Grunnet bytte av revisor i 2022 ble det fakturert dobbelt i 2023.
Dette har sammenheng med revisor egne faktureringsrutiner.

Transaction 09222115557515446754 Signed AH, CB, CG

Kostnaden gjelder både 2022 og 2023 revisjonen.

Transaction 09222115557515446754 Signed AH, CB, CG

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Spaceconstruction AS	-15000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 050
Tilleggstjenester, Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-9 564
SUM KONSULENTHONORAR	**-30 614**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Større bygningsmessige vedlikehold, Calle Andersen Murmester	-298 560
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-298 560**
Drift/vedlikehold bygninger	-41 327
Drift/vedlikehold VVS	-3 405
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 456
Kostnader dugnader	-13 330
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-373 515**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-266 809
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-83 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-355 237**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-12 096
SUM ENERGI / FYRING	**-12 096**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 775
Annet driftsmateriale	-438
Lyspærer og sikringer	-2 614
Vaktmestertjenester	-118 743
Vakthold	-7 784
Renhold ved firmaer	-97 145
Andre fremmede tjenester	-625
Andre kontorkostnader	-2 165
Porto	-1 605
Bank- og kortgebyr	-7 959
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-244 853**

Transaction 09222115557515446754 Signed AH, CB, CG

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	794
Renter bank	3 128
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	172
Andre renteinntekter	735
SUM FINANSINNTEKTER	**4 829**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-231 309
SUM FINANSKOSTNADER	**-231 309**

NOTE: 13
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: 14
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-3 822 040	
Nedbetalt tidligere	20 013	
Nedbetalt i år	70 411	
Sum pante og gjeldsbrevlån		-3 731 616
Gjeld til eiere/andre, Tor Paaske Utheim		
Opprinnelig 2021	-2 025 000	
2022 Økning privat lån	-275 000	
Sum privat lån		-2 300 000
Iht. låneavtale signert 26.08.2021, Lånet er rente og avdragsfritt.		
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**-6 031 616**

Transaction 09222115557515446754 Signed AH, CB, CG

Termografering

Sameiet Ole Vigs gate 32

Dato
07.03.2024

Utført av
Morten J Landmark



NORTAKST	**Tetthet og Termografi**	

Kunde	**Sameiet Ole Vigsgate 32**
Oppdragsadresse	**Ole Vigs gate 32 C,D,E**
Kontaktperson kunde	**Anne V Hellandsjø**
Kontaktperson e-post	**olevigsgate32@styrerommet.no**
Kontaktperson mobil	
Utførende firma	**Nortakst**
Utførende person	**Morten J Landmark**
Utførende person e-post	**morten@nortakst.no**
Utførende person mobil	**94816471**
BlowerDoor Type	**Minneapolis Duct Blaster**
Termografikamera	**Fotric 348 A**

Rapporten inneholder:

- **Beskrivelse av oppdraget**
- **Fremgangsmåte**
- **Temperatur og vind**
- **Resultat termografering**
- **Sluttkommentar**
- **Bilder av avviksteder, flere sider**

Beskrivelse:

Sameie i Ole Vigs gate 32 i Oslo, ønsker å gjennomføre en termografering av 4-5 tilfeldige leiligheter for å bruke dette som grunnlag i en vedlikeholdsplan. Bygården er gammel, men vinduene er skiftet i 1996. Sameiet må ta en vurdering av evt behov for utbedring, vedlikehold eller skifte vinduer og ta en vurdering av hvordan dette skal håndteres mtp langsiktig evt kortsiktig vedlikehold.

Skulle det finnes lekkasjer, evt man ser det er mulig med innvendig utbedring eller montering av panelovner for å redusere kuldebro/kalderas ønskes dette vurdert.

Fremgangsmåte:

For å fremprovosere kuldebruer og utettheter i vinduene ble montert en avtrekksvifte i døra ut til gangen med 50 Pascals undertrykk. Dette tilsvarer samme undertrykk man vil kunne få på innsiden av veggen når det blåser frisk bris ute. (Vindstyrke mellom 8,0-10,7 m/s. Vinden løfter støv og løse papirer, rører på kvister og små greiner, strekker større flagg og vimpler)

Termografiene oppgir høyeste og laveste temperatur på de forskjellige elementene *den blå prikken* viser hvor laveste temperatur ble registrert. *Rød pil* på det digitale bildet viser samme punkt

Temperaturer og vind:

Tu= 5 ºc Ti= 21ºc ΔT= 16ºc og dette er ansett som gunstig for termografering.
NS-EN 13187 beskriver at ΔT minimum bør være 10ºc.
Utvendig Vindhastighet var 0 m/s.
Temperaturen varierte noe i leilighetene i forhold til hvem vegg vinduene var plassert i og hvilke etasjer de lå i.

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

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

Haga 08.04.2024



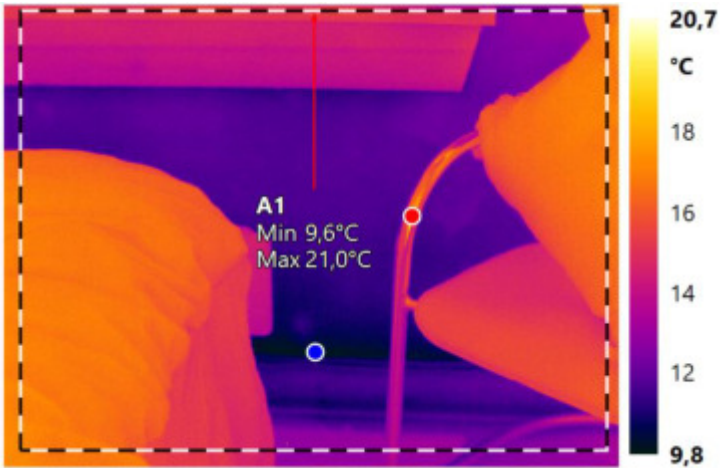
Morten J Landmark
Ing/tømrermester

Ole Vigs gate 32 C 4 etg Anne Hellesjø

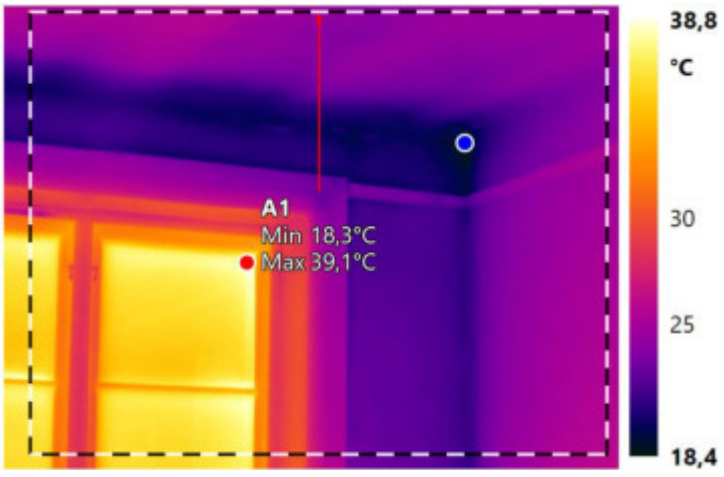
Fotografi	Termogram
	

Soveroms vindu. Noe trekk langs midstolpe. Det skyldes manglende tilstramming av lukke-haspe og slitte pakninger. Ingen store avvik mellom vindu og vegg. Vindu er ok

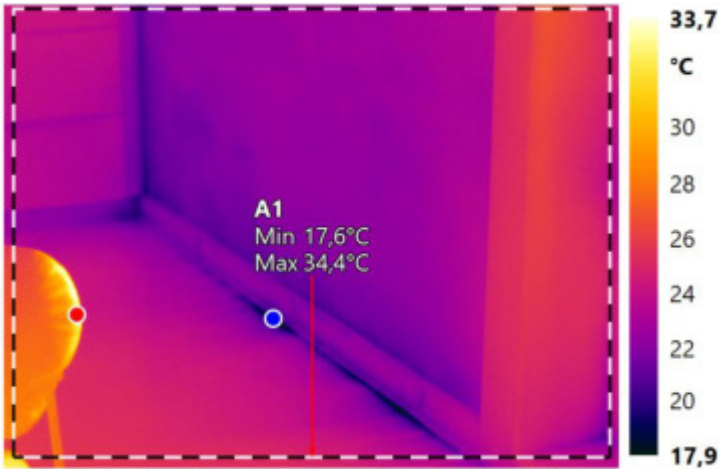
Fotografi	Termogram
	

Fotografi	Termogram
	

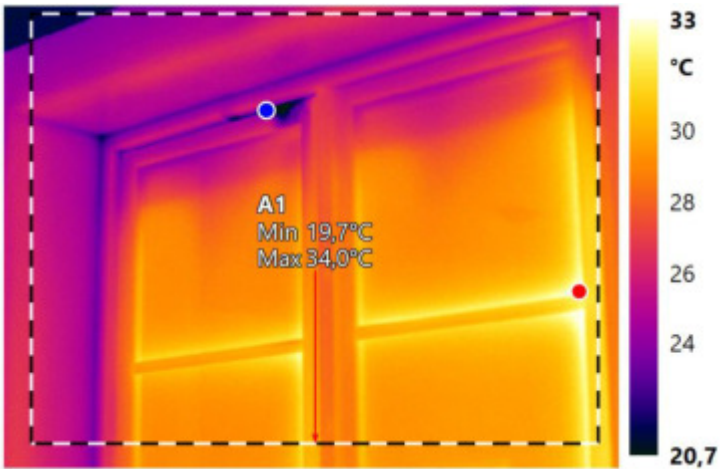
Stedsbeskrivelse
Soverom. Bildet viser noe trekk langs gulvlist, dette kan ofte avhjelpes ved å fjerne list og montere en fuge eller bygningstape mellom vegg og gulv bak lista.

Fotografi	Termogram
	

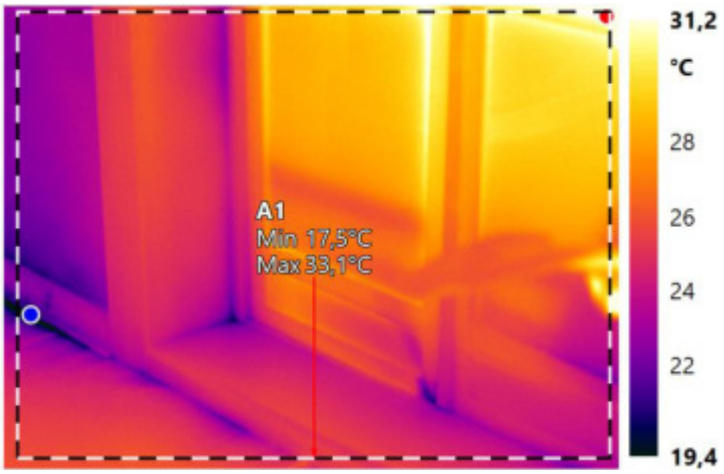
Stedsbeskrivelse
Stue. Vindu ok. Mørke felt i overgang vegg etasjeskillet viser noe lavere temperatur noe som alltid vil være i områder med massive byggematerialer ut mot yttervegger.

Fotografi	Termogram
	

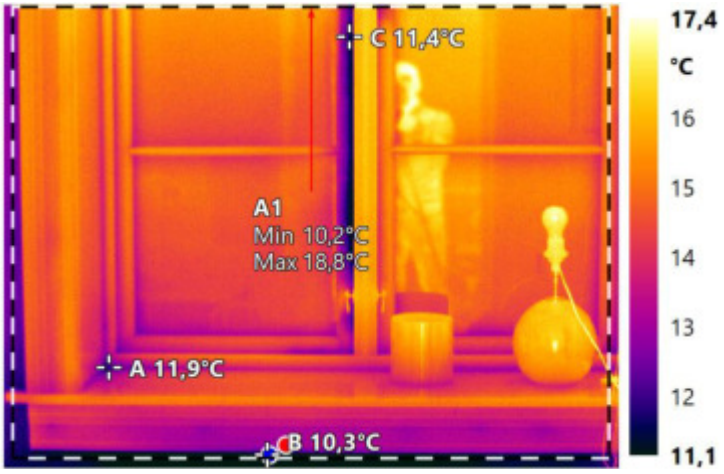
Kjøkken. Trekk under gulv list, kan avhjelpes ev å montere fuge eller bygnings-tape bak lista.

Fotografi	Termogram
	

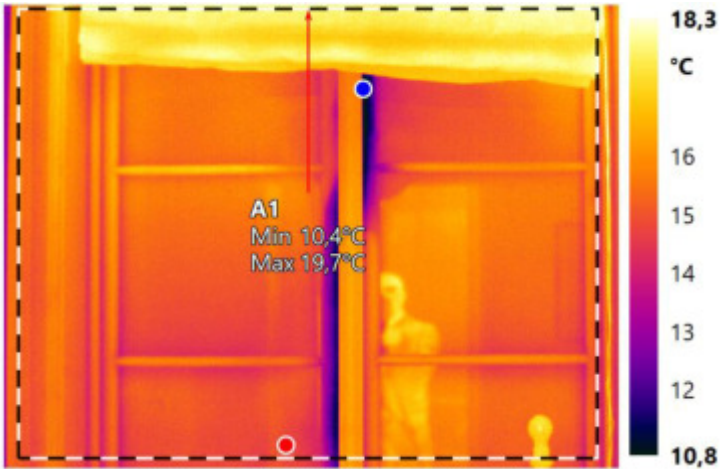
Kjøkkenvindu. Mangler ved tetningslist i vinduets øvre del.

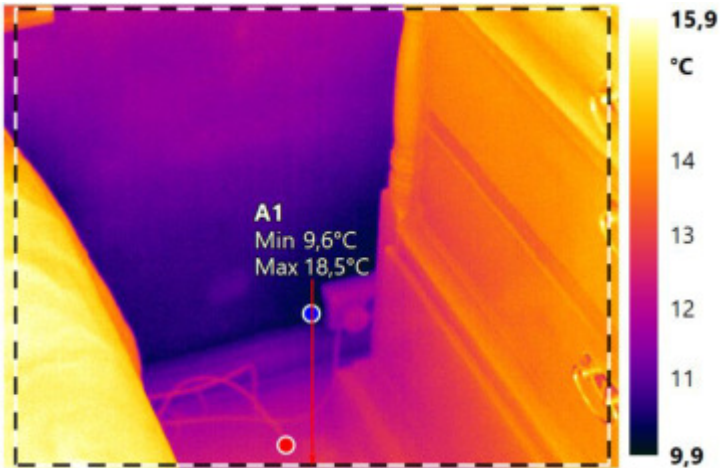
Fotografi	Termogram
	

Veranda dør ingen vesentlige avvik.

Fotografi	Termogram
	

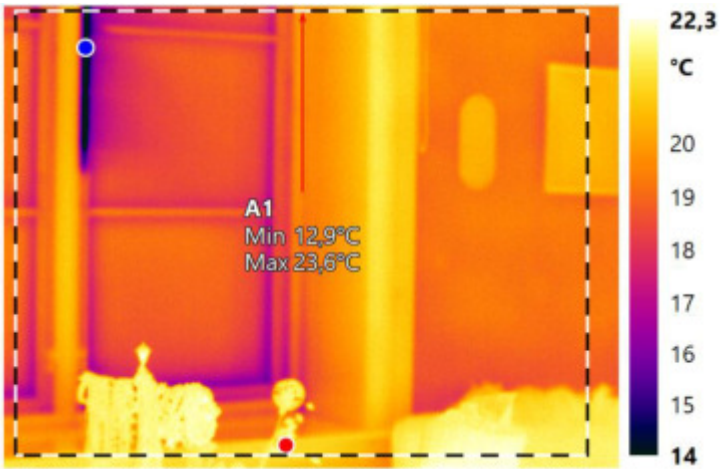
Soverom 2 Mangler ved tetting mellom karm og ramme på midstolpe og noe trekk mellom utforing og karm i nedre del av vinduet

Fotografi	Termogram
	

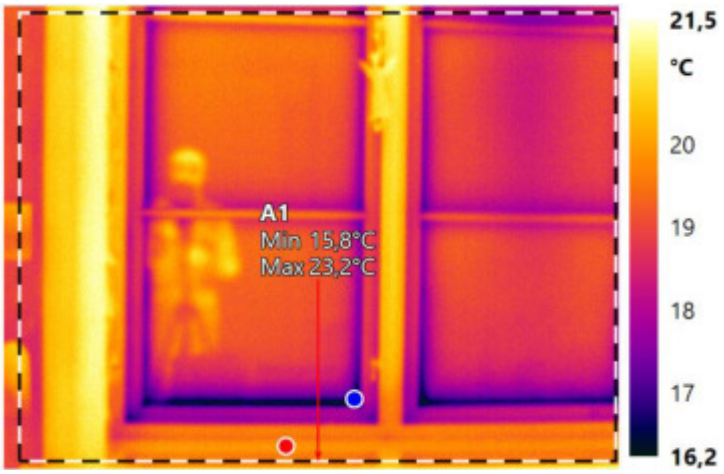
Fotografi	Termogram
	

Kalderas bak veggkontakt på yttervegg. Kan skyldes dårlig tetting i ledningsgjennomføringer i vegg

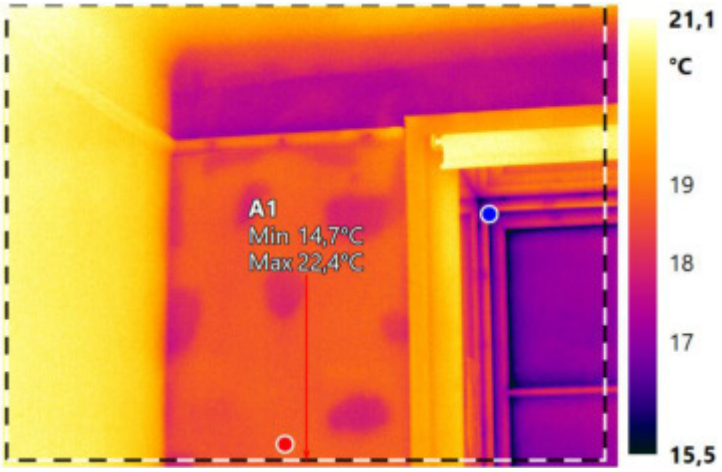
Ole Vigst gate 32 E 1 etg Mirella Bodini Leil H0102

Fotografi	Termogram
	

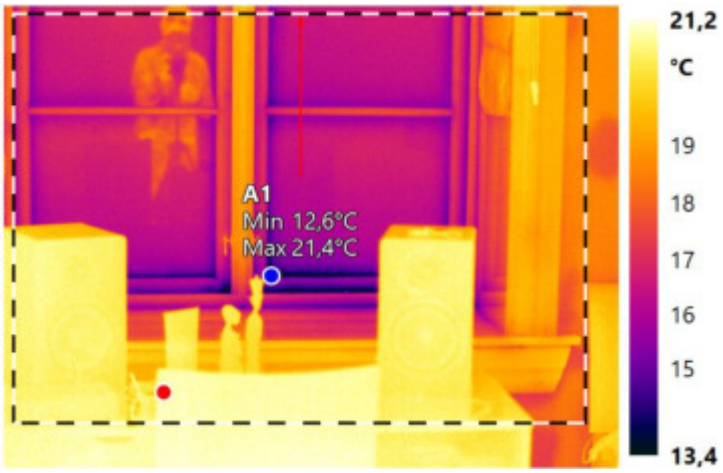
Soverom 1 Feil ved lukkehaspe tetningslist.

Fotografi	Termogram
	

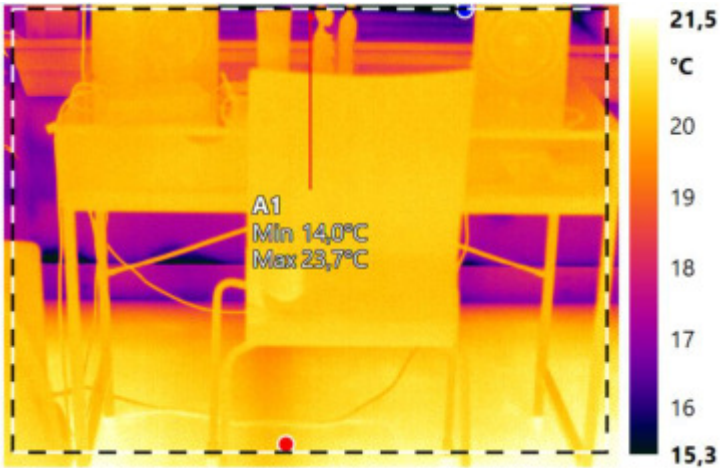
Kaldt mellom glass og ramme. Det kan vurderes skifte av glass, hvis vindu ellers er ok utvendig uten råteskader mm.

Fotografi	Termogram
	

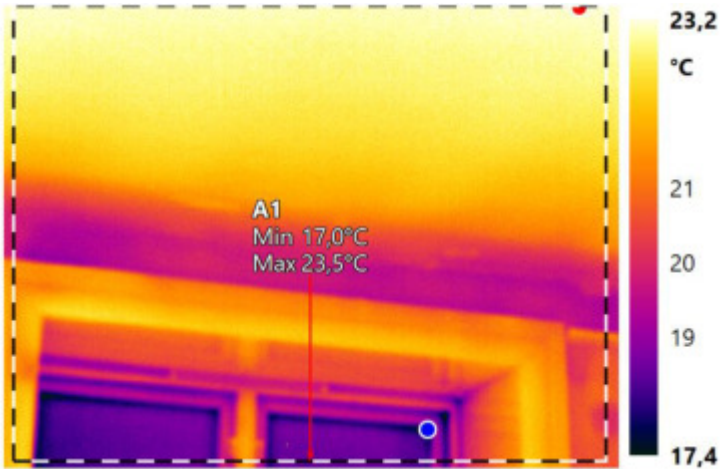
Soverom 2. Trekk mellom karm og ramme, kan være slitte pakninger.
Finer ingen forklaring på fargeendringene i veggen generelt. Temperaturen på punktene er fra 0,2-0,5^0 C kaldere enn resten av vegg overflaten.

Fotografi	Termogram
	

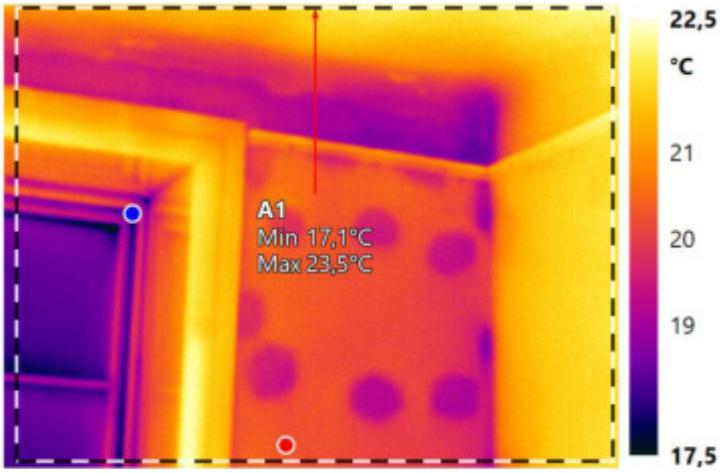
Soverom 2. Kaldtrekk mellom glass og ramme, og ramme og karm.

Fotografi	Termogram
	

Kald trekk mellom gulv og vegg. Gulv list kan fjernes og mellomrom mellom vegg og gulv tapes eller fuges.

Fotografi	Termogram
	

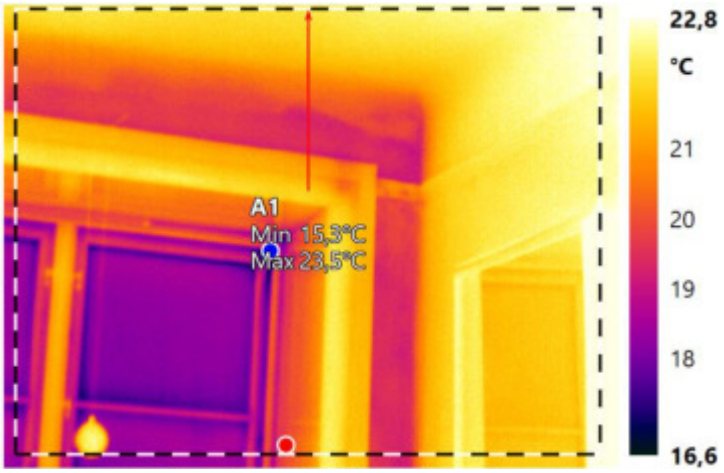
Stue overkant vindu. Ingen avvik.

Fotografi	Termogram
	

Stuevindu noe trekk mellom karm og ramme, justere skifte pakning.

Fotografi	Termogram
	

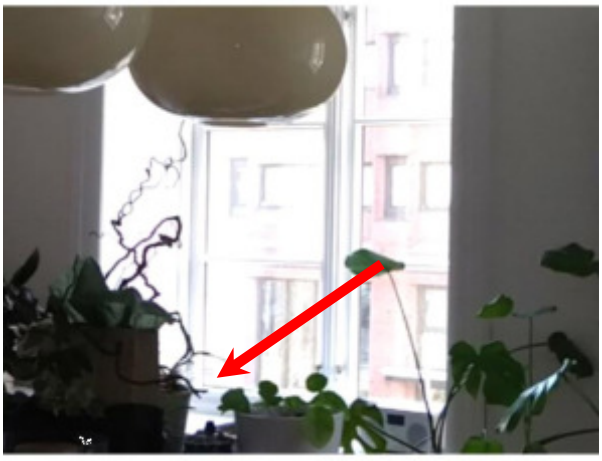
Stuevindu. Lavere temperatur i bunn skyldes skjerming fra gardin.

Fotografi	Termogram
	

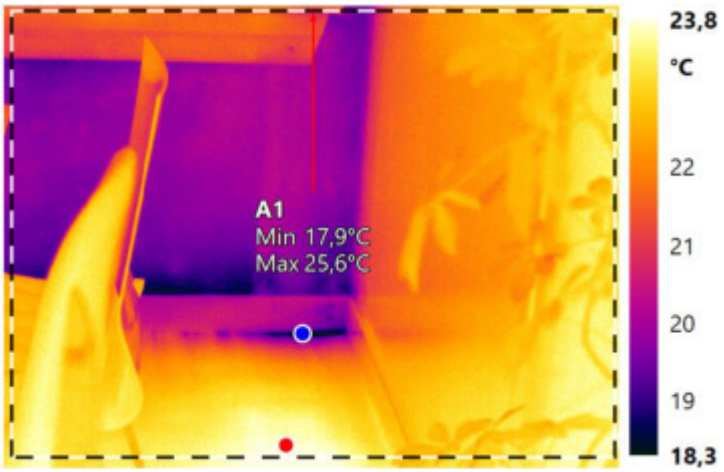
Samme forhold i overkant vindu, noe trekk mellom karm og ramme.

Fotografi	Termogram
	

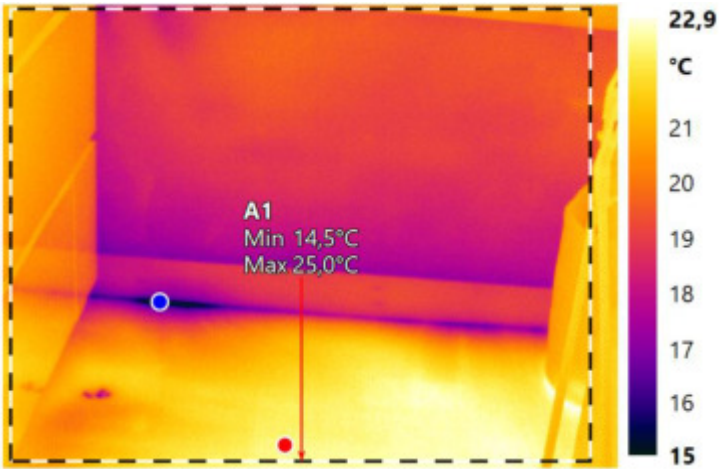
Kjøkken. Samme forhold som stuevindu.

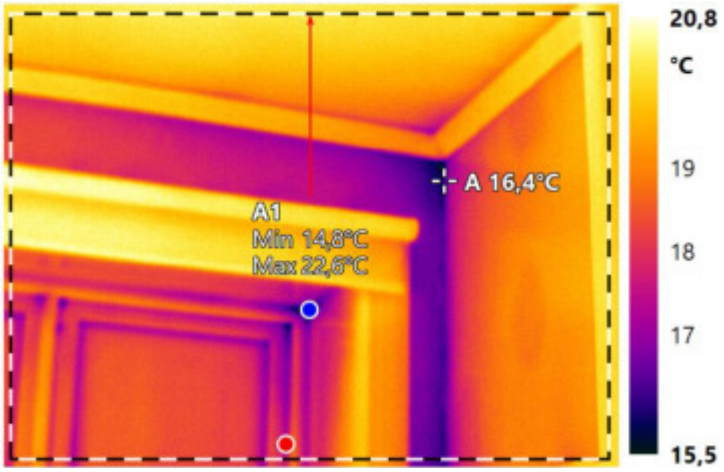
Fotografi	Termogram
	

Soverom 3 Utettheter mellom karm og ramme

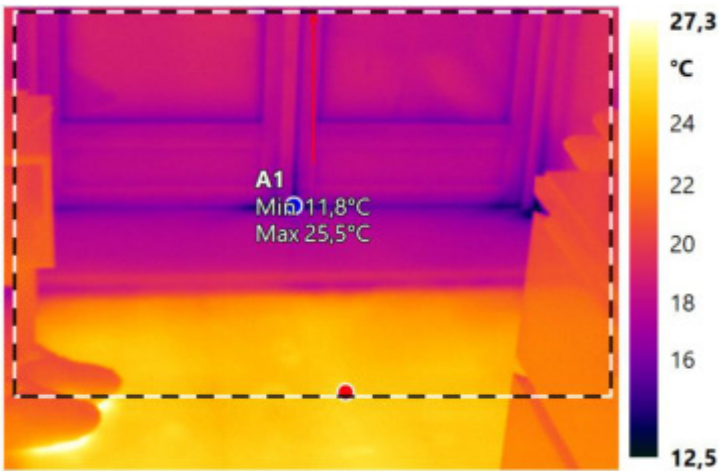
Fotografi	Termogram
	

Soverom 3 Trekk mellom gulv og vegg.

Fotografi	Termogram
	

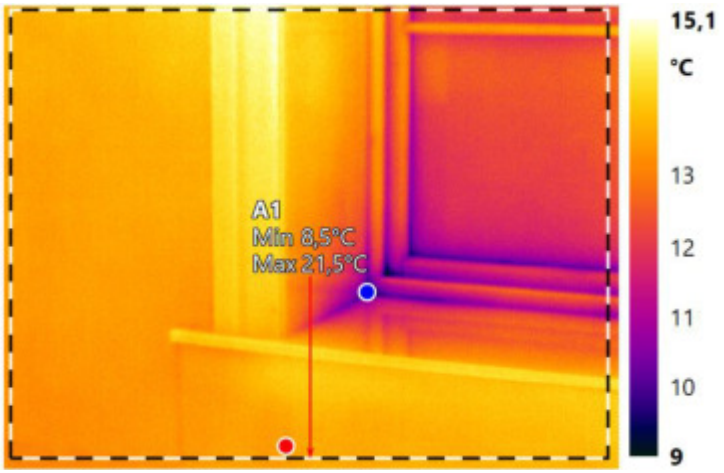
Fotografi	Termogram
	

Noe manglende isolering/tetting mellom utforing og vegg

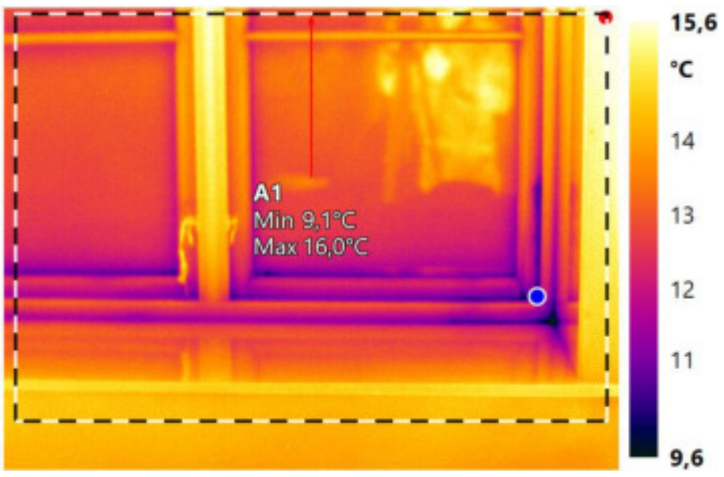
Fotografi	Termogram
	

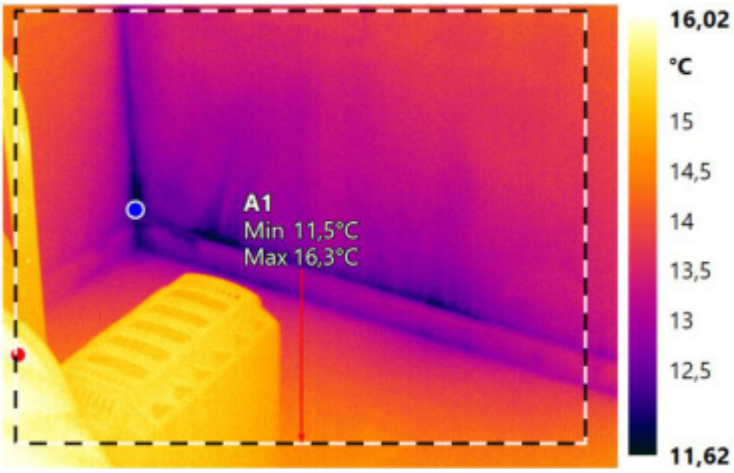
Utettheter i pakninger til verandadør.

Ole Vigs Gate 32 A Fitim Bunjako 3 etg H0301

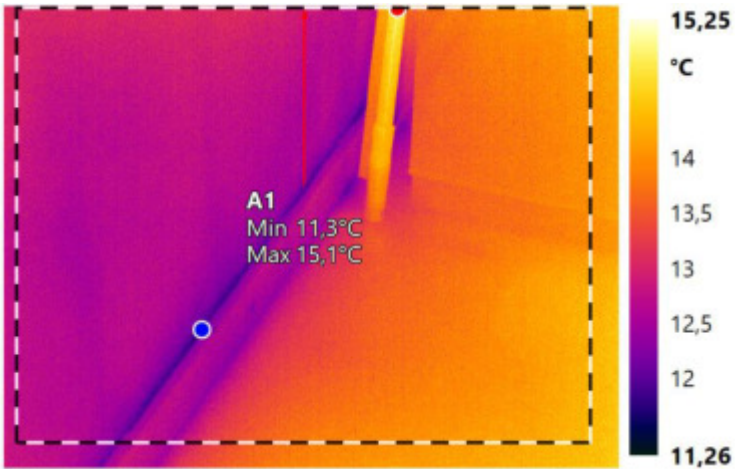
Fotografi	Termogram
	

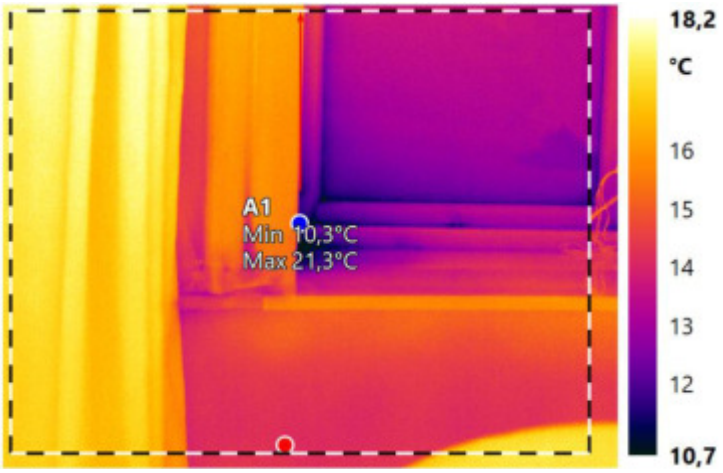
Soverom 1. Kald trekk mellom karm og ramme og mellom utforing til vindu og vegg.
Mangler ved tetningslister og mulig lite isolasjon eller mangler ved vindtetting mellom karm og vegg.

Fotografi	Termogram
	

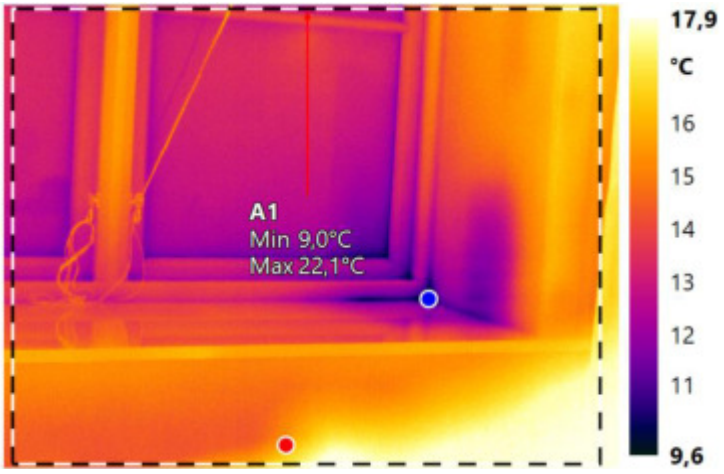
Fotografi	Termogram
	

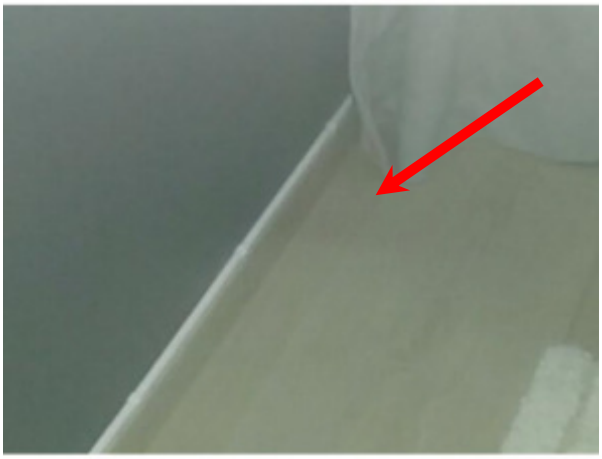
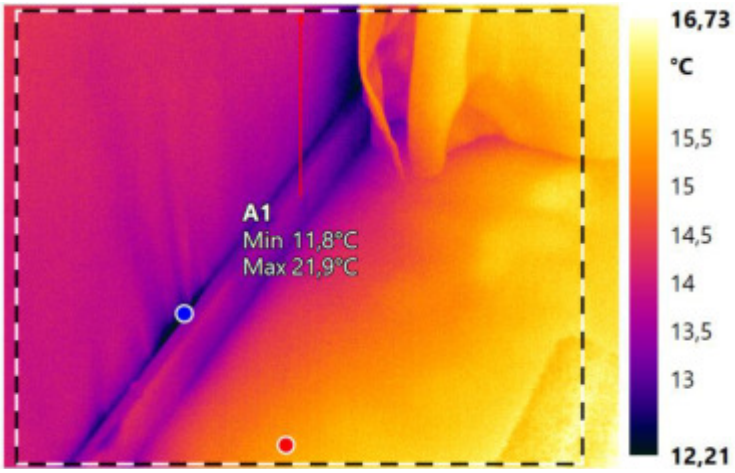
Følbar trekk langs gulv og i hjørne. List kan fjernes, mellomrom mellom vegg og gulv fuges eller tapes med bygningstape før list remonteres.

Fotografi	Termogram
	

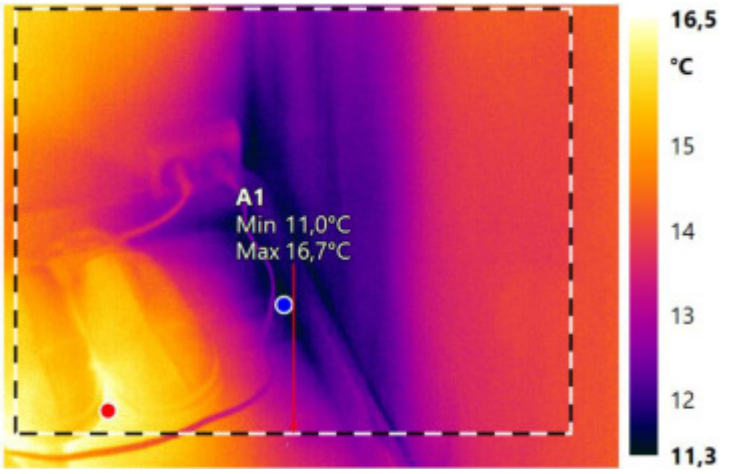
Fotografi	Termogram
	

Soverom 2 Trekk og mangler ved isolasjon mellom utforing til vindu og vegg.

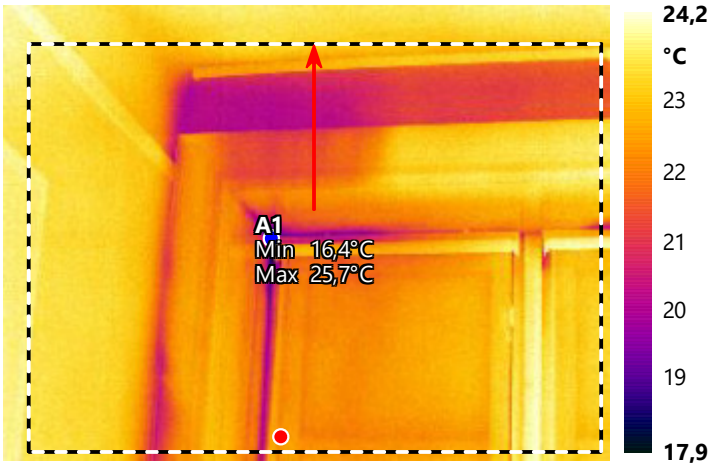
Fotografi	Termogram
	

Fotografi	Termogram
	

Godt følbare luftlekkasjer nede lagt gulvlisten.

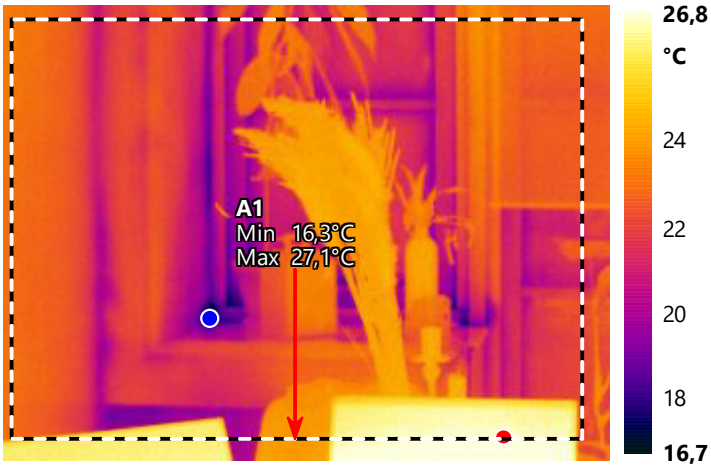
Fotografi	Termogram
	

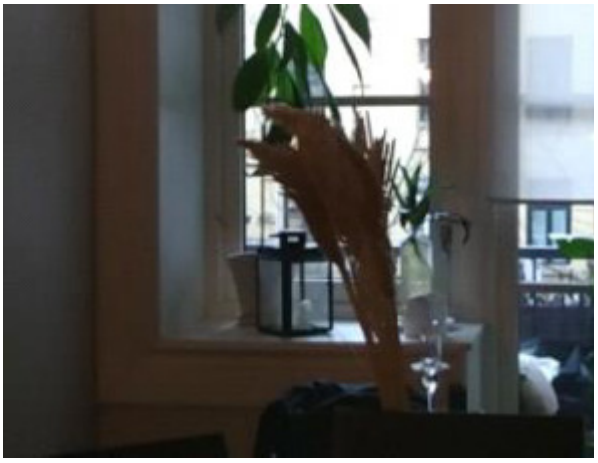
Termografi	Fotografi





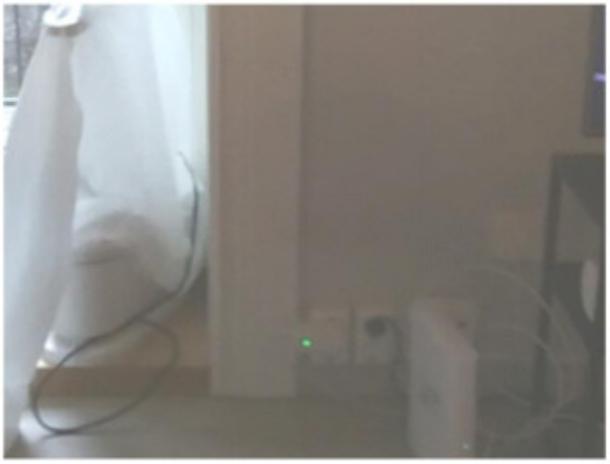
Stue, noe trekk i øvre og nedre del av vindu



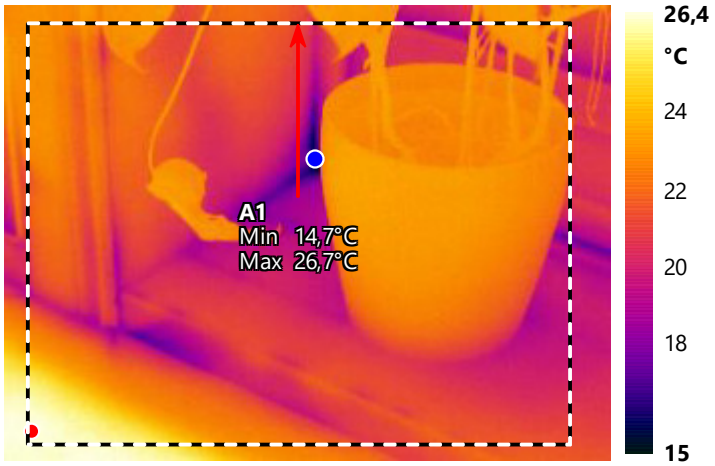


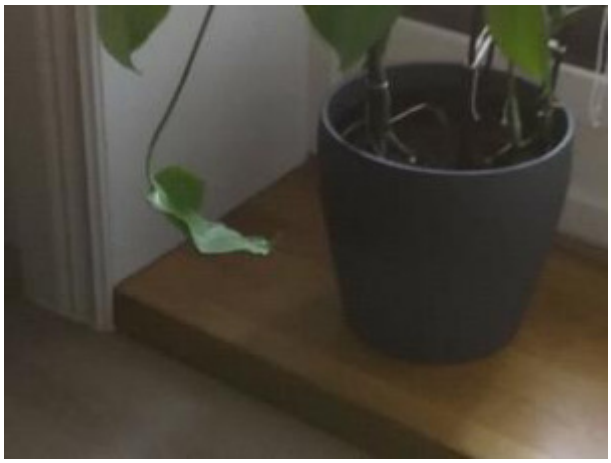
Termografi	Fotografi

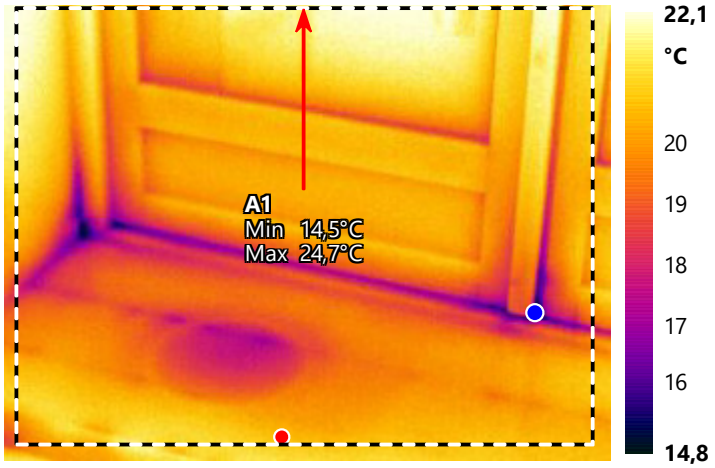




Trekk bak list til verandadør.







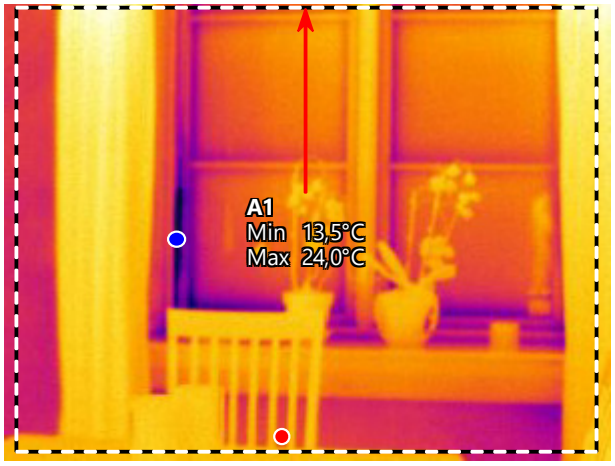


Følbar trekk mellom dør og karm og mellom dørutforing og vegg.
Tetningslister må kontrolleres evt skiftes, dørblad justeres. Isolasjon og vindtetting mellom dørutforing og vegg utbedres.

Ole Vigs Gate 32 E Tore Steinkjer H0202 2etg

Her ble øvelsen avbrutt da montering av avtrekksvifte i dør resulterte i at undertrykket dro røyk ut fra peisen og røykla leiligheten

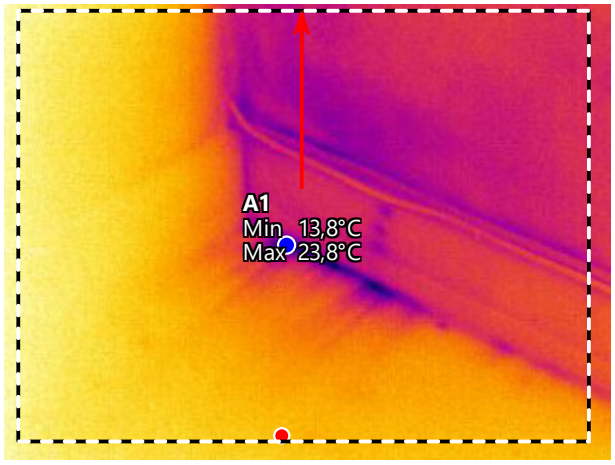
Termografi	Fotografi





Kjøkken, trekk mellom karm og ramme.

Termografi	Fotografi





Trekk langs gulv.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24
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
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Ole Vigsgate 32

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder foreslås Karen Mellbye v/OBOS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

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

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

7. Forslag til vedtektsendring

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

I dagens vedteker står følgende:

§3 Fysisk råderett:

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

Dette foreslås presisert slik:

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

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

8. Større vedlikehold 2024

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

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

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

Avvik nr.1:

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

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

Avvik nr 2:

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

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

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

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

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

2) Termografering av leiligheter mtp mulig utskifting av vinduer

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

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

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

Utdrag fra rapporten:

Beskrivelse:

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

Fremgangsmåte:

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

Resultat ved termografering:

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

Sluttkommentar:

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

Rapporten følger vedlagt.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Tas til etterretning.**

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

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

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

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

10. Forslag fra beboer om å etablere arbeidsgrupper

Fremmet av: Mirella Bodini

Følgende er meldt inn som sak fra beboer:

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

Et forslag til tema:

1) Ivaretakelse av omgivelsene på utsiden av bygget herunder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Låneopptak

Brannsikring

ØHK - ekstra årsmøte

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

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

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

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

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 25.10.2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1806
SAMEIET OLE VIGSGATE 32

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OLE VIGSGATE 32

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1806

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Kort informasjon om saker til møte

velkommen til ekstraordinært årsmøte, aom avholdes på teams.

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

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

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

Hilsen styret

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OLE VIGSGATE 32

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Karen Skarbøvik Mellbye velges som møteleder

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To eiere velges til å signere protokollen.

Det foreslås at Camilla Bjørnqvist og Catrine Glede signerer protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjenning av låneopptak i forbindelse med brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

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

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

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

3. Farger dører seksjoner:

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

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

4. Dører bakdører:

Dører bestilles hvite

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

6. Økning felleskostnader:

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

Forslag til vedtak
Det vil stemmes over forslagene i styrets innstilling under møte.

Sak 5

Informasjon utbedring lekkasjer, tak og piper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Konklusjon fra styremøte:

- Styret besluttet å gå for Eiendomsdriften mtp forslag til utbedring

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

Utført arbeide ferdigstilt 27.8.24:

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

- Det er skiftet ut løse taksten

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

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

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

Dokumentasjon er lagt inn i vedlikeholdsmodulen.

Styrets innstilling

Saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.10.24
Selskapsnummer: 1806 **Selskapsnavn:** SAMEIET OLE VIGSGATE 32

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av låneopptak i forbindelse med brannsikring

Det vil stemmes over forslagene i styrets innstilling under møte.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Informasjon utbedring lekkasjer, tak og piper

Saken tas til orientering.

☐ For

☐ Mot

**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 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 30.10.2024

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ole Vigsgate 32

Møtedato: 30.10.2024
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Digitalt på Teams

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Karen Mellbye.

Møtet ble åpnet av styreleder v/ Anne Hellandsjø.

Konstituering

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

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

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

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

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

---

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

Møte hevet kl: 19:56

Verification

Transaction 09222115557531001579

Document

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

Signatories

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

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

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

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

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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 møteleders 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.

EKSDOKUMENTER

Anmeldelse
vedr. Tegningen

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 314
1927
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 32-34-36 Ole Vigsgate, gnr. no. 32 Ole Vigsg.

Innlevert 29 mars 1927 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kir. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 30 mars 1927

J. Pettersen

314
1927

Reg. chefen 340
mott: 31 MRS 1927

Opm.chefen jr. nr. 207
Mott: 30 MRS 1927

Ordnes iht. reguleringsplan.
Grunnen er ikke oppført av
fått. Grunnen er ikke med fått.
Oslo 31 mars 1927.

Nilspaasheim

J. B. Wang.

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D. J. nr. 4098/48,

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. dusjbad

på matr.-nr. 32 Ole Vigsgate

Innlevert 19. august 1948. Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 2o. august 1948.

Helge Heibers

AHJ/MH.
Ole Vigsgt. 32.

Sendes herr bygningssjefen.
Anmeldelsen anbefales innvilget. Gjeldende regler for innredning av bad og w.c.-rom må følges. Det må anbringes forheng ~~x~~ til beskyttelse av klosettsete.

Oslo helseråd, den 30. august 1948.
Etter fullmakt.

J. Nissen.

O. Hjelmeseth

Nordre DISTRIKT

til innstilling.

~~til utfærdelse i anl. bl.~~

Oslo, bygningssjefens kontor den 1/9 1948

Helge Heibers

Skj. B. 4. 2500. 1-48. Snorru.

FERDIGATTESTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
ved Marius E. Pedersen
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 07.12.2018

Deres ref.: Marius Pedersen	Vår ref.: 201812584-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE VIGS GATE 32	Eiendom:	215/272/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OLE VIGSGATE 32, ved styreleder Elin Veiteberg	Adresse:	v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS, ved Marius E. Pedersen	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Ole Vigs gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 04.12.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OLE VIGSGATE 32, ved styreleder Elin Veiteberg, v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, eve@kvale.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 18.03.2019

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

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

Ferdigattest - Ole Vigs gate 32

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705792			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade	303-05	10.03.2017	1/15

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.03.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Ole vigsgt 32, V/Gunnvor Camilla Vaaje, Ole Vigsgt 32B, 0366 OSLO,
franco.fredici@getmail.no

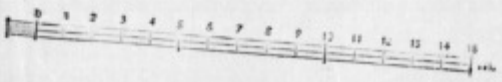
BYGGETEGNINGER

NEDFOTOGRAFERT 19 X

BYGNINGSCH. KJ. No. OSLO

M 30 8/12 27

• MATR. NR. 32 • OLE VIG'S GATE •
• PLAN • AV • MELLEMETAGE •
• MÅL • 1:100 •



OSLO NOVEMBER 1927
G.T. SCHULTZ



ETASJEPLAN NY SITUASJON 1 : 100

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

3

Balkongteam A/S
Prosjekt: Oslo Vegamot 32
Dato: 11.08.2005

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
OLE VIGS GATE 32A

Dato: 30.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510881
8485547

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 272

Vi viser til bestilling av 20250430 for OLE VIGS GATE 32A.

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.

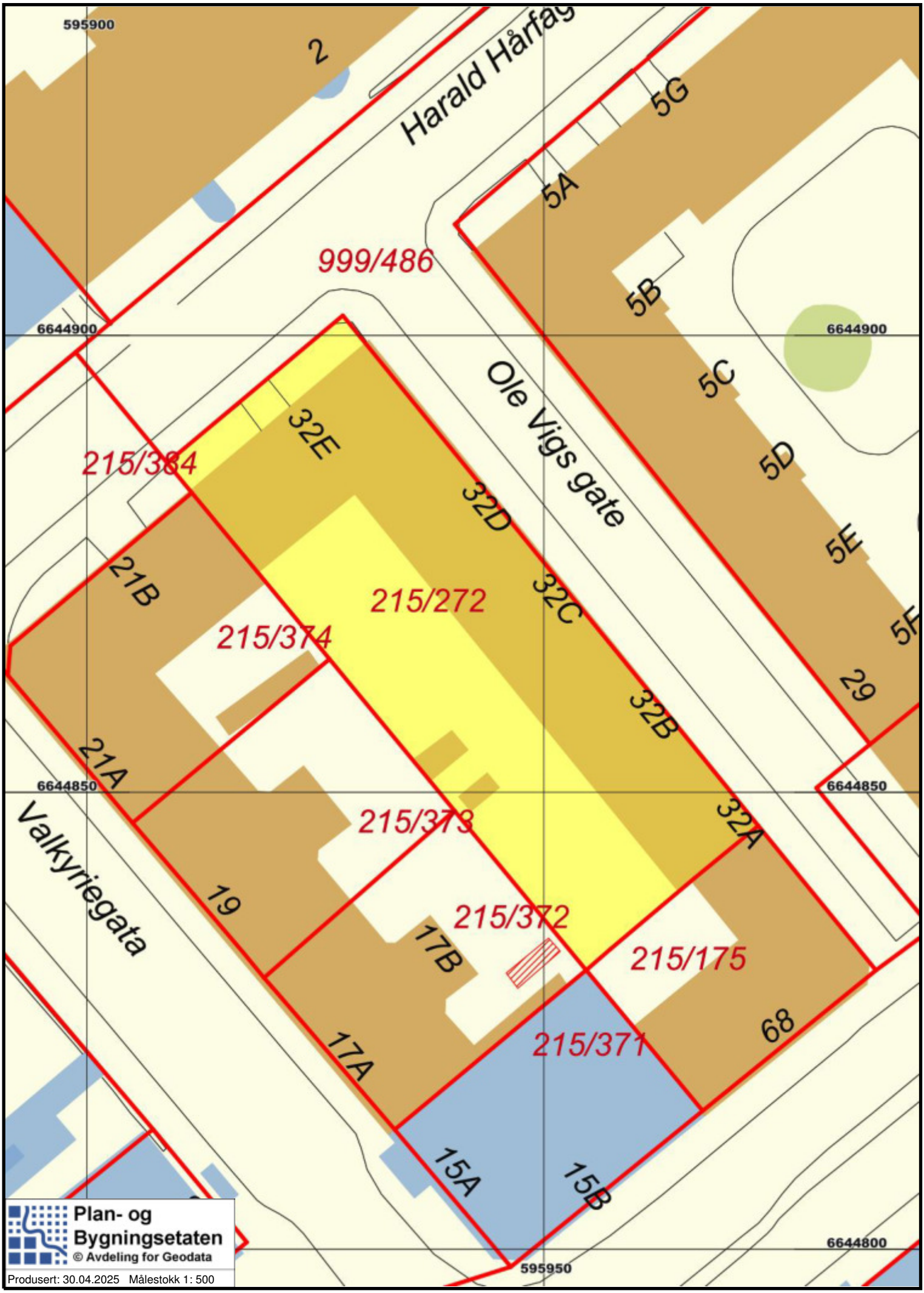
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

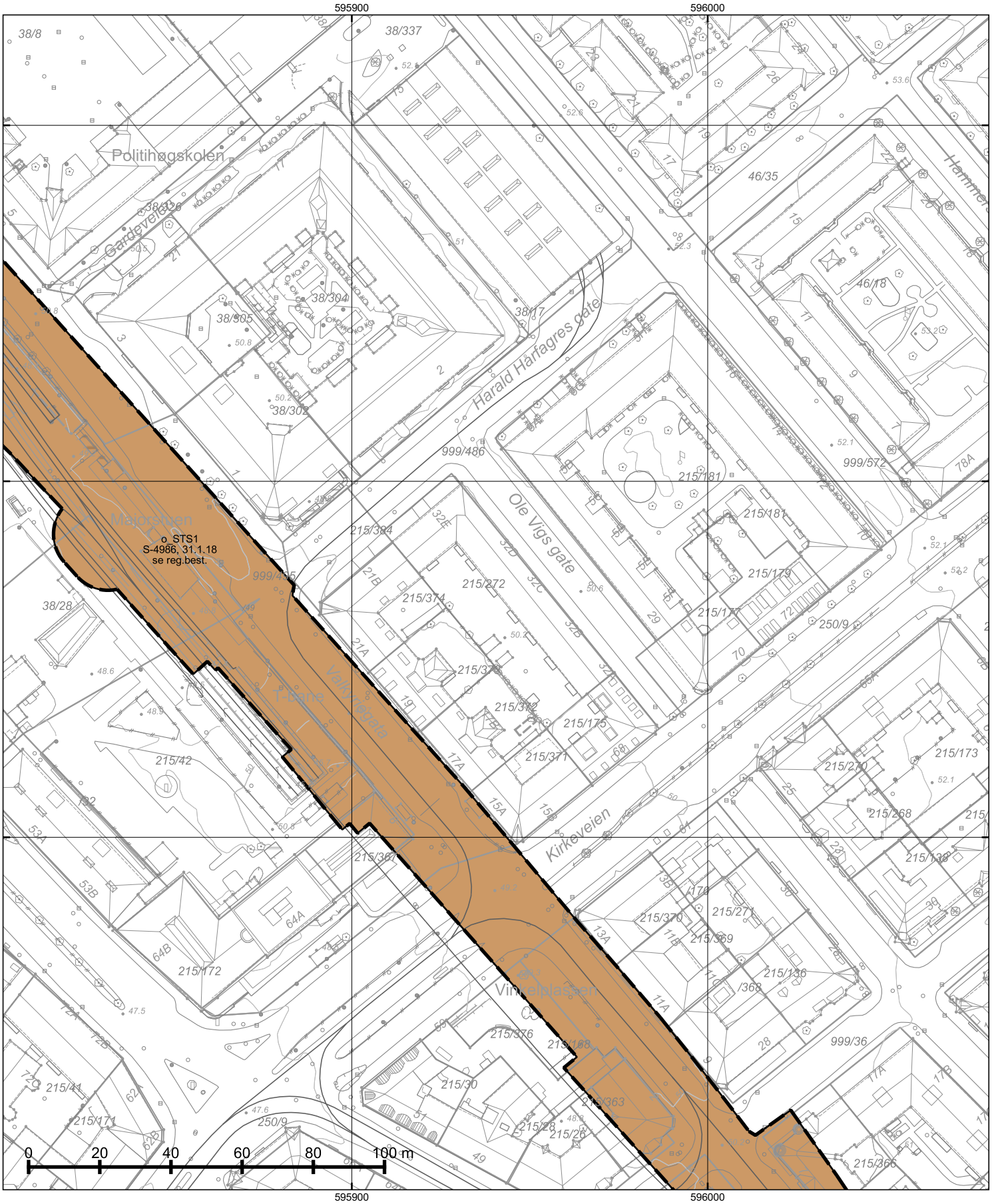
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595900
2
Harald Hårfag
5G
5A
999/486
5B
6644900
6644900
5C
Ole Vigs gate
5D
32E
215/384
32D
5E
21B
215/272
32C
215/374
32B
29
21A
6644850
6644850
215/373
32A
Valkyriegata
19
215/372
17B
215/175
68
17A
215/371
15A
15B
6644800
595950
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.04.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

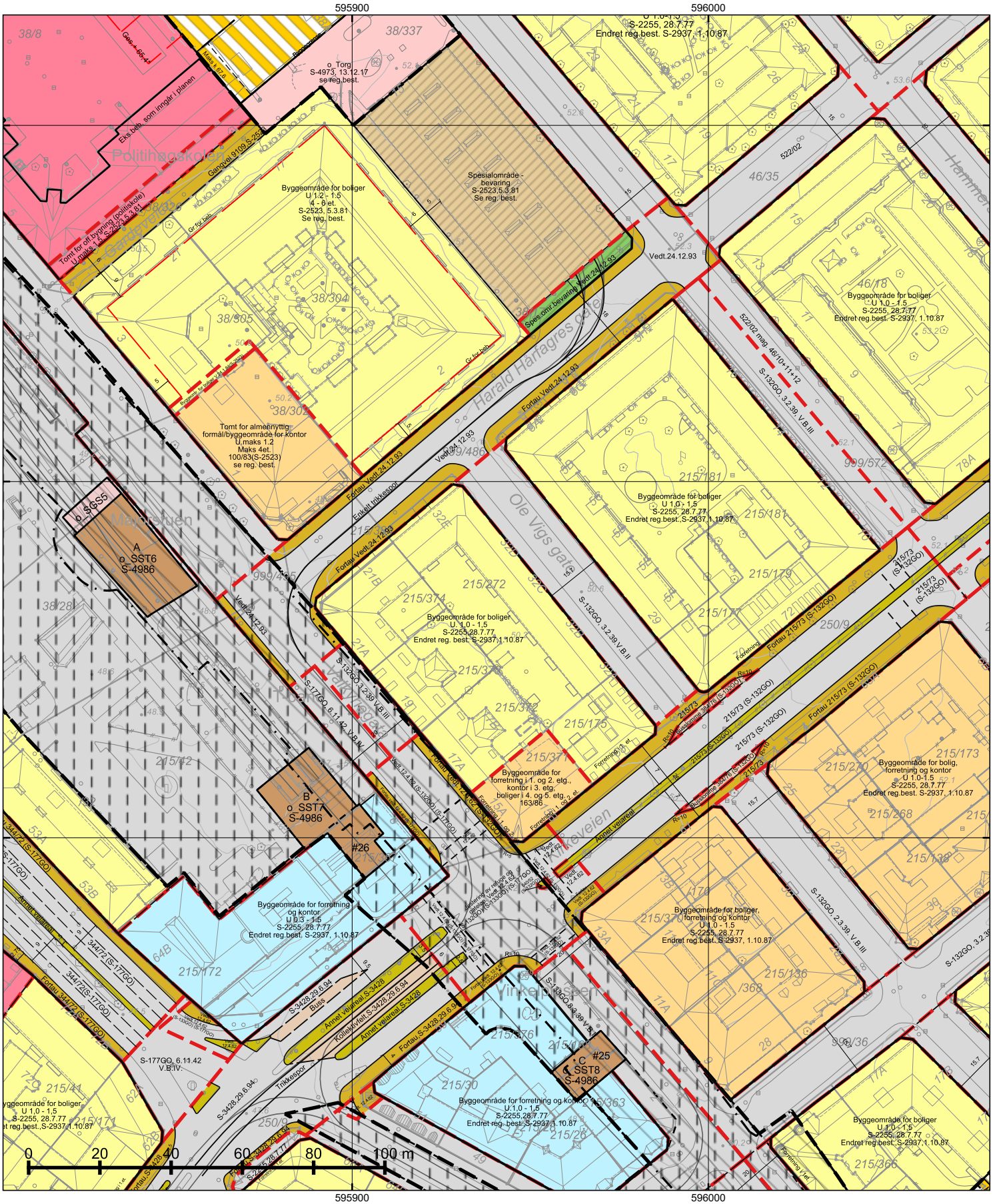
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142091/ 86510881
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: OLE VIGS GATE 32A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/272

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142091/ 86510881
Adresse: OLE VIGS GATE 32A
Gnr/Bnr: 215/272
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

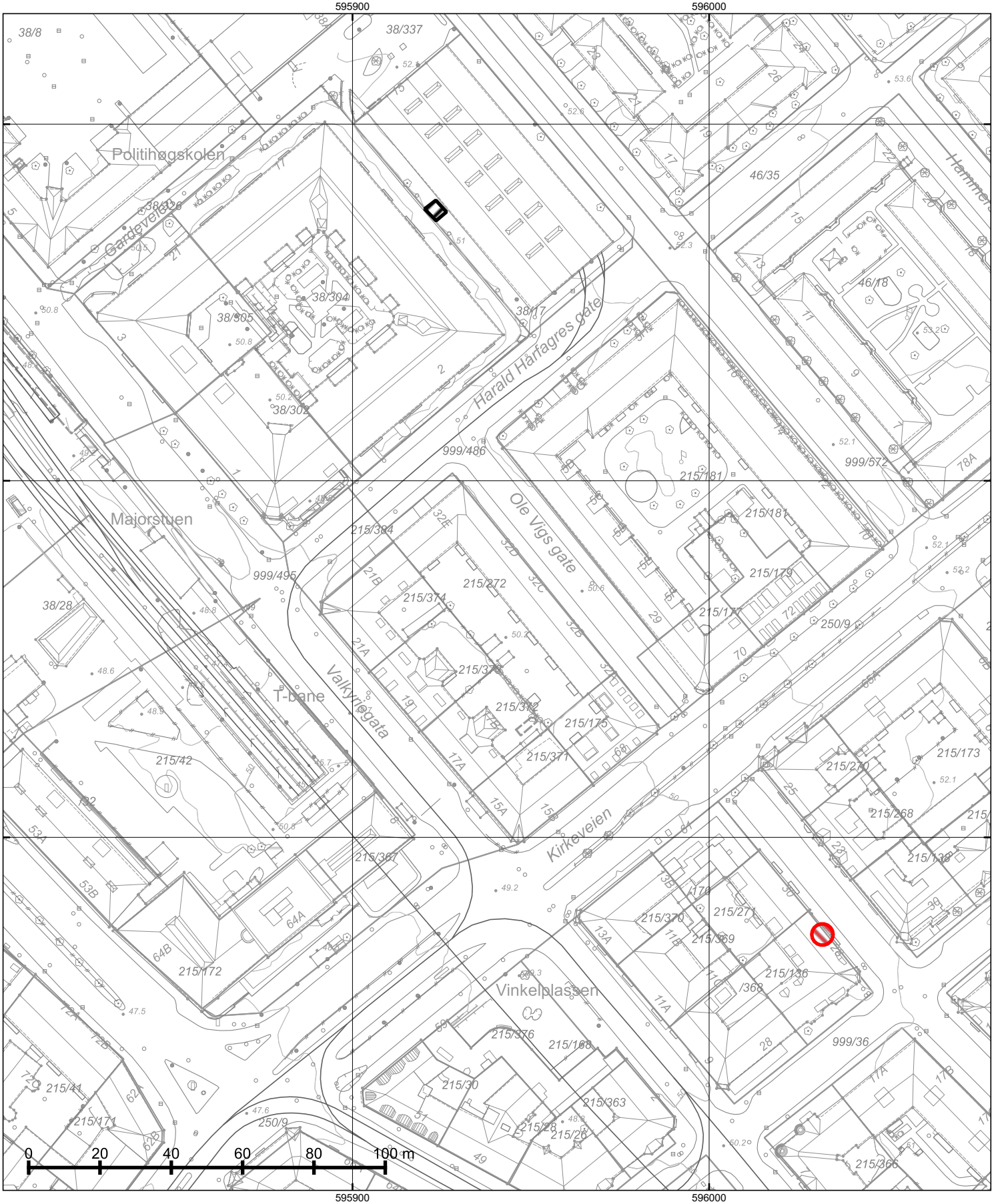
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

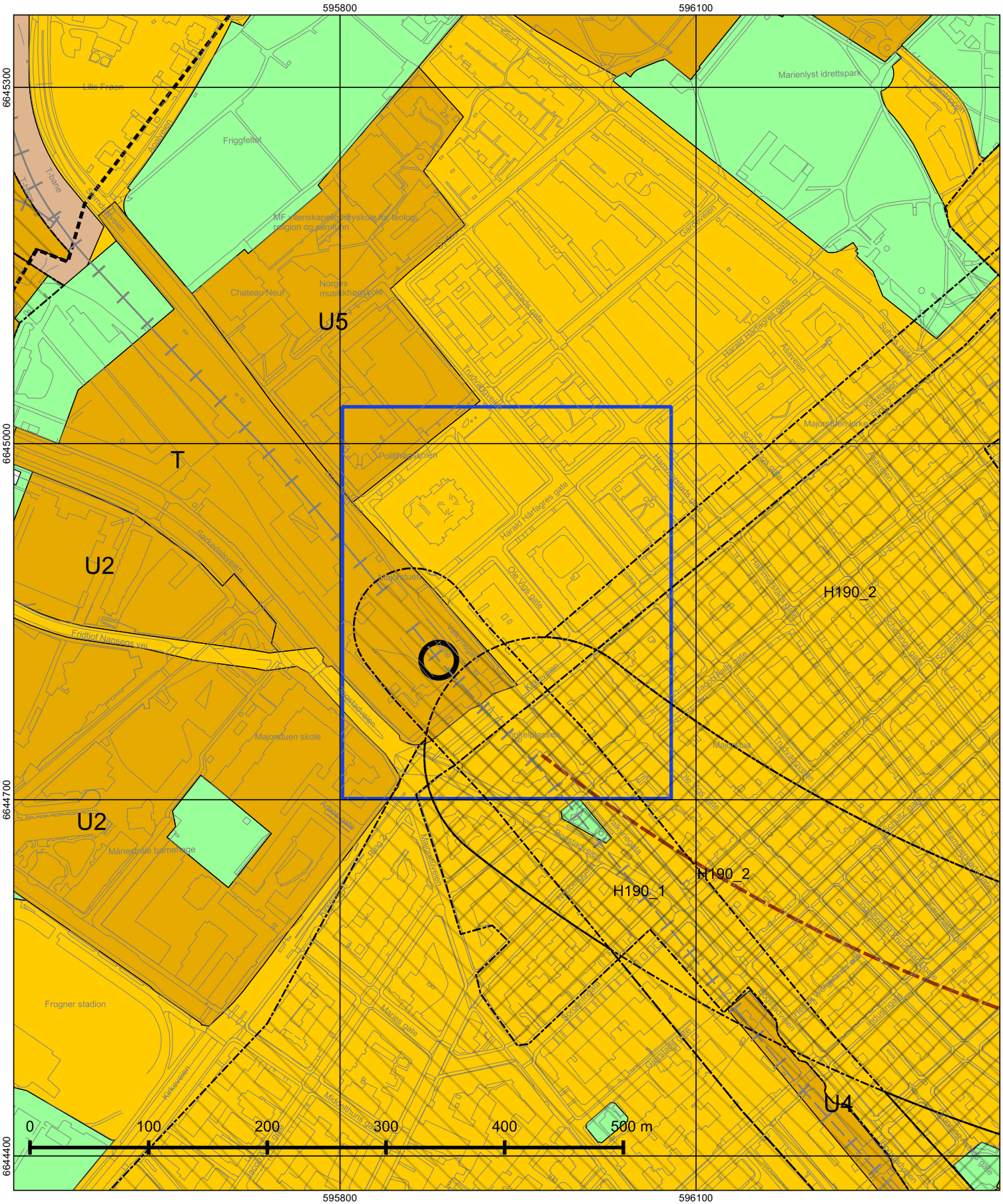
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142091/ 86510881
Adresse: OLE VIGS GATE 32A
Gnr/Bnr: 215/272

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142091/86510881
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ole Vigs gate 32 A
Gnr. 215 Bnr. 272 Snr. 30 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0155

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 91 36 99 01

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater