

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 269 880,-
Omkostn.: Kr 283 070,-
Total ink omk.: Kr 11 552 950,-
Felleskostn.: Kr 6 557,-
Selger: Antonio Domenico Trivilino
Marit Othelie Myhr Trivilino

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1927
BRA-i/BRA Total 103/109 kvm
Tomtstr.: 1784.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 272
Snr. 38
Oppdragsnr.: 1007250062

Lys og pen leilighet i 5. etasje med sørøstvendt balkong på ca 5 m²

Velkommen til Ole Vigs gate 32E!

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

Leiligheten kan fremheves med:

- 2 soverom
- Separat kjøkken
- Separat spisestue
- Sørøstvendt balkong
- 2 eldre støpejernsovner
- Attraktiv beliggenhet
- Meget store soverom
- Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	74
Formuesverdi	77
Kommunale avgifter og eiendomskatt	78
Ekspedisjonsdokument	81
Tegninger	82
Husordensregler	83
Vedtekter	85
Årsberetning	90
Protokoll	141
Reguleringskart	144
Meglerbrev	150
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 103 m² Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue, stue, kjøkken, bad

6. etasje

BRA-e: 6 m² Loftsboder

TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsbod nr. 43 ble ikke målt opp på befaringstidspunktet grunnet boden ikke var tømt for ting.

Loftsbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 7m². Merket 37. Det er skåtak, høyeste punkt ble målt til ca 2,07m.

Loftsbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 8m². Merket 33. Det er skåtak, høyeste punkt ble målt til ca 2,50m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1784.7 m²

Beliggenhet

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

Beliggenheten er i seg selv så sentral at du har gangavstand til det meste av Oslos øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Restauranter, kafeer, nisjebutikker, forretninger og dagligvarehandel finnes rett utenfor døren.

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

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

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Solbærtorvet barnehage, Gydas Vei barnehage og Julius barnehage.

Skolekrets

Majorstuen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Majorstuen i Kirkeveien med linje 20 og 28 ca 100 m

Trikk: Majorstuen i Majorstukrysset med linje 11 ca 200 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 300 m

Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 2,2 km

Bygningssakkyndig

Joakim Melby Langbråten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.

Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt dokument.

Innhold

5. etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue, stue, kjøkken, bad. Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 5 m². Både stue og soverom har vedovn. På loftet er det totalt 3 boder.

Standard

Entre/gang: Belegg/vinylflis på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon Oppheng for klær.

Soverom 1: Tregulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Stue/spisestue: Tregulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Stue: Tregulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen og benkebereder. Innredning med profilerte fronter i eik. Benkeplate av laminat og flis. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Lys og stikk under overskap. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Scanbad. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og gulvstående wc. Vegghengt bereder.

Info fra takstmann:

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Bad

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Påkostninger gjort de siste år:

2025 Oljet terrassebord, utført som egeninnsats.

2024 Utført kontroll av ildsted.

2023 Terrassebord er byttet for ca 2 år siden i regi av sameiet.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor på fibernett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

79392853

Diverse

Sameiets vedtekter tillater ikke juridiske seksjonseiere.

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 11 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 082

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 451 028

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 804 112

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

122/3354

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, fellesgjeld, internett, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 557

Andel Fellesgjeld

Kr 269 880

Fellesgjeld pr. dato

02.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenummer: 94927098673
Restsaldo: 269 880,26
Kapitalkostnader: 1 827,59
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269 880,25,-, pr. dags dato.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ole Vigsgate 32

Organisasjonsnummer

985261989

Om sameiet

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927098673
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo 7 684 951,00
Innfrielsesdato: 28.01.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr -1 641,-
Budsjett for 2024 var kr - 510 499,-
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 282 653,-

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.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets vedtekter tillater ikke juridiske seksjonseiere.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 272, seksjonsnummer 38 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/272/38:

26.04.2002 - Dokumentnr: 27064 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 38

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 122/3354

10.01.2008 - Dokumentnr: 23312 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 38

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 122/3354

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1927.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.
Boligen ligger på byantikvarens gule liste.

Pågående byggesaker:

Ole Vigs gate 32 C-D - Bruksendring til øyehelseklinikk og fasadeendring
Saksnummer: 202461069

Valkyriegata 21 - Innredning av leiligheter på loft
Saksnummer: 200710774

Valkyriegata 13 A-B - Bruksendring av loft til boliger, fasadeendringer og installasjon av
heis
Saksnummer: 202553606

Kirkeveien 61 - Oppgradering av Majorstuen bussholdeplass
Saksnummer: 202311027

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 000 000 (Prisantydning)

269 880 (Andel av fellesgjeld)

11 269 880 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

281 720 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

283 070 (Omkostninger totalt)
293 970 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
296 770 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 552 950 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 566 650 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 283 070

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 990,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

28.05.2025

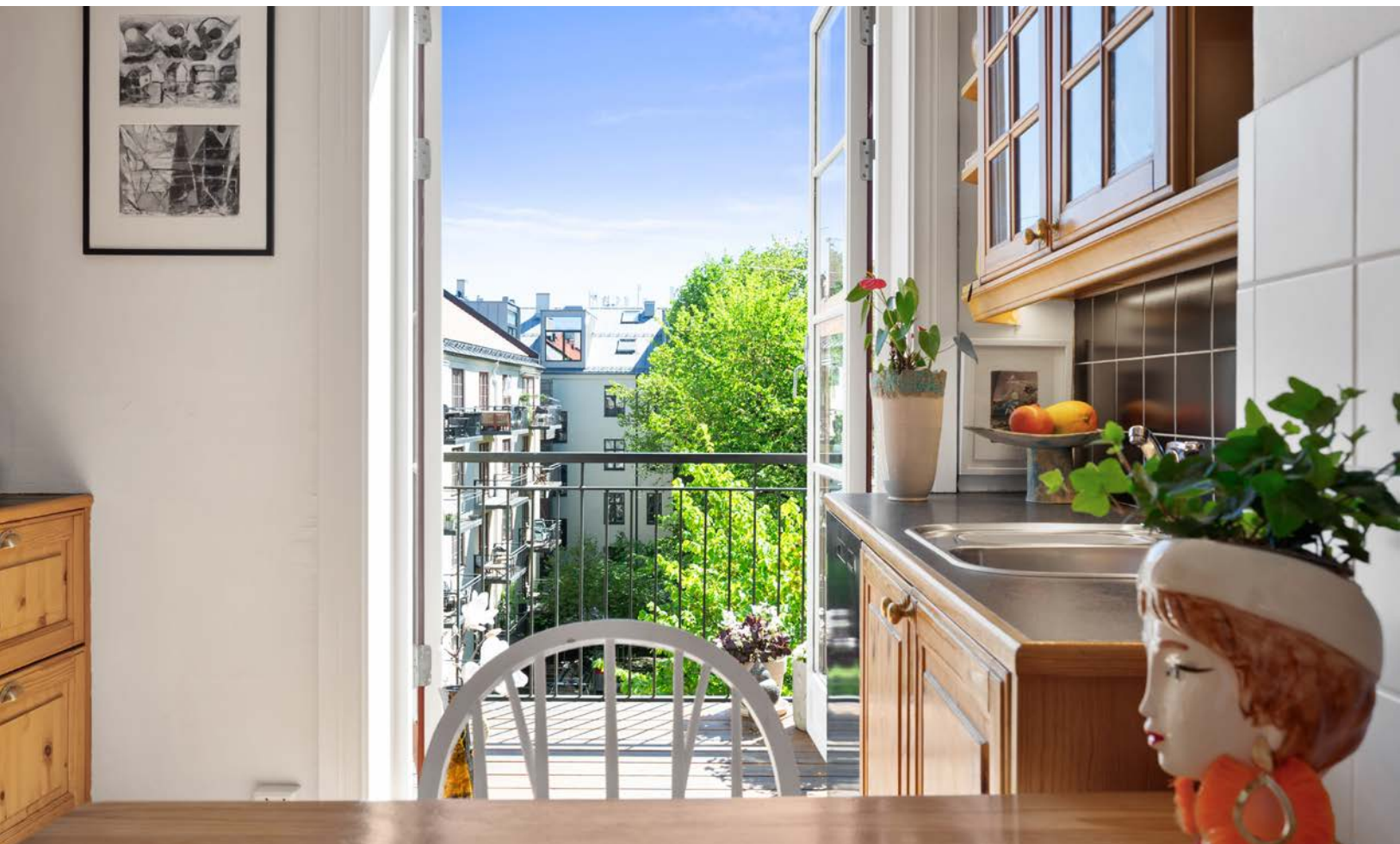


5. Etasje





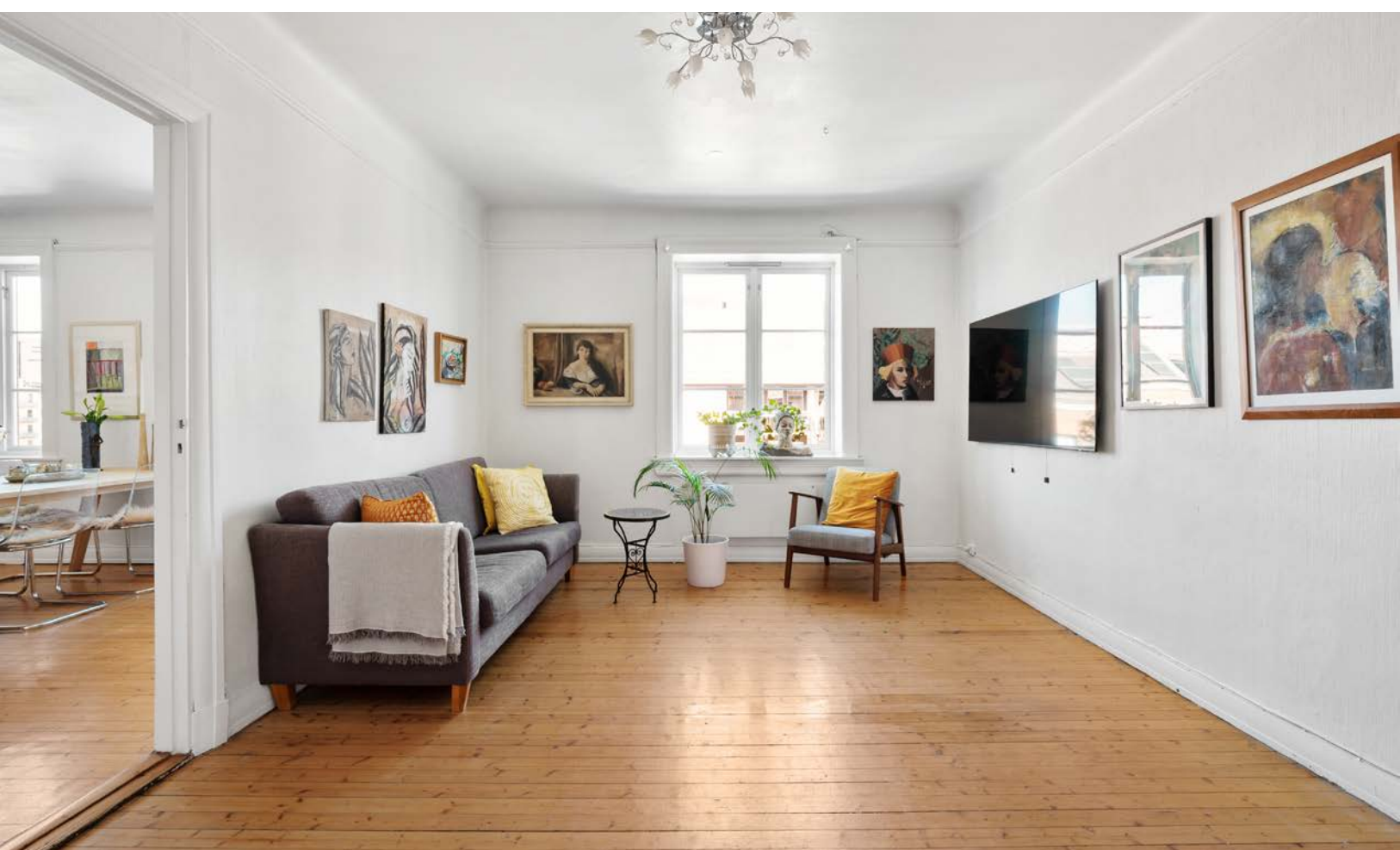


























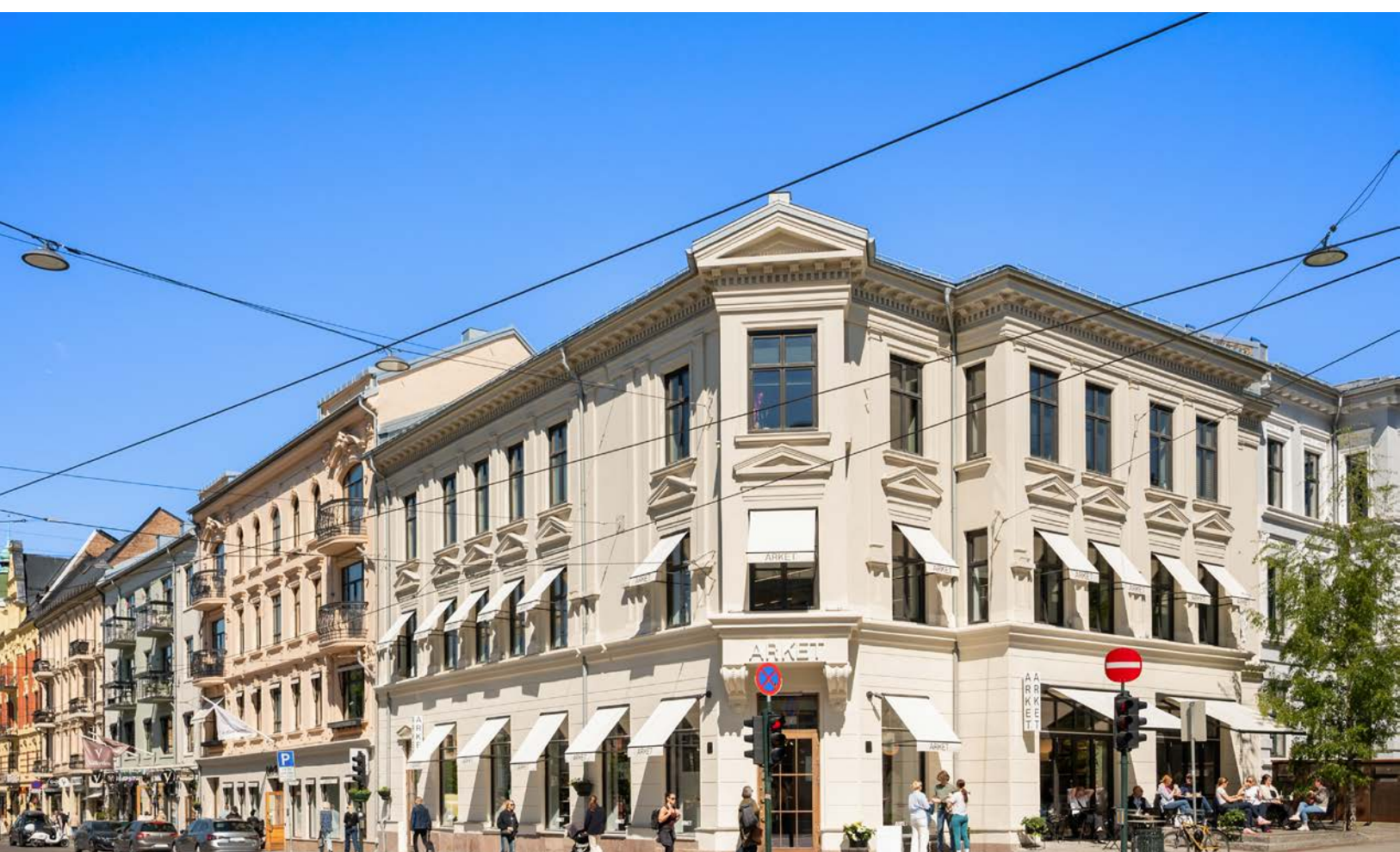


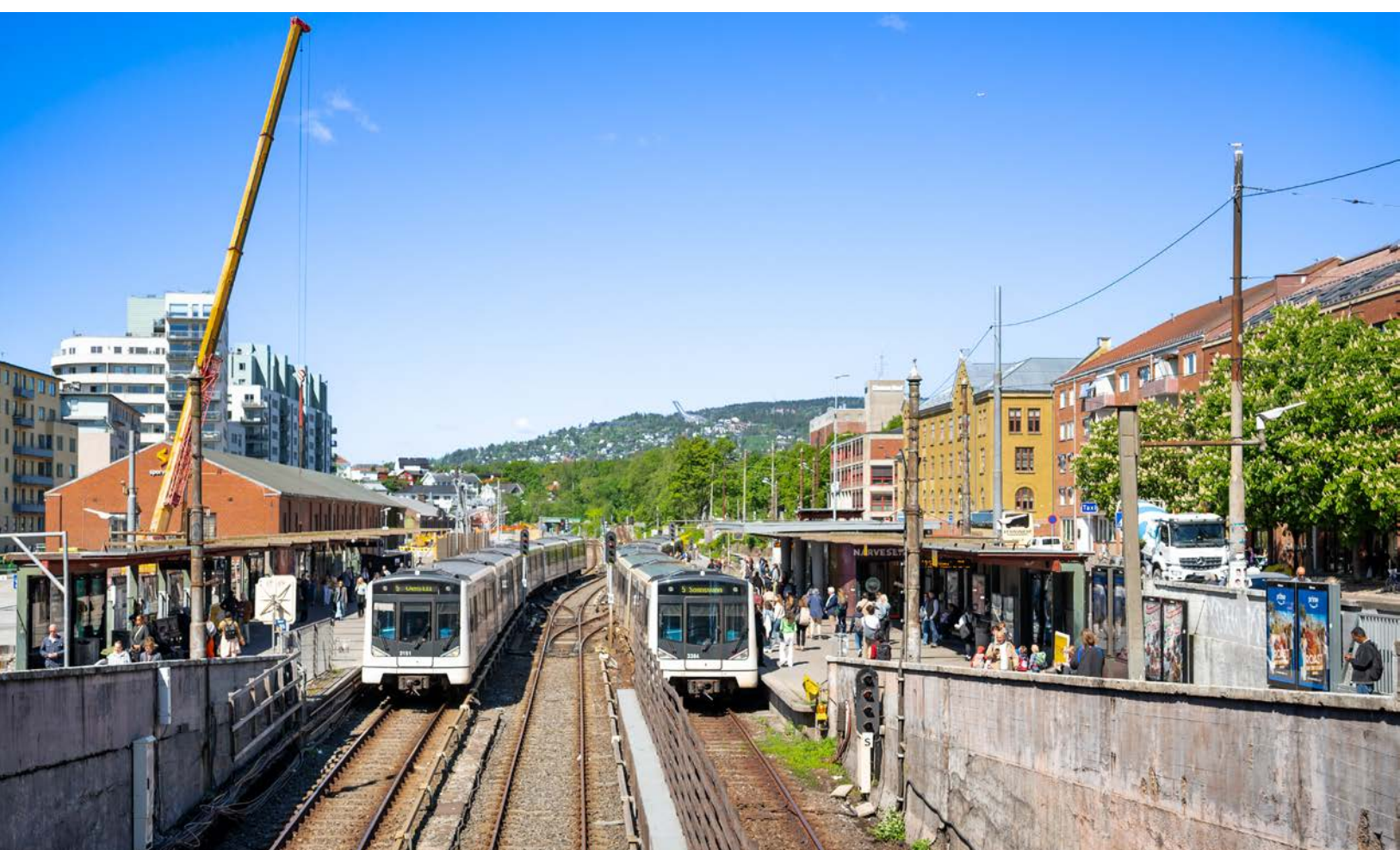




















Vedlegg

Ole Vigs gate 32E 0366 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet

Byggeår: 1928

BRA: 109 m²

BRA-i: 103 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30633>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2 gjelder de vinduer som ikke er byttet i 2003:

Utvending karmen er værslitte i kjøkken.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Karmen er værslitte.

Enkelte vinduskarmen innvendig har avflassing av maling.

Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Beskrivelse:

Balkongdør og vindu kjøkken er fra 2003. Resterende vinduer er 1996.

Innerdører fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Vinduer som ikke er blitt byttet fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Overflatebehandlinger anbefales.

Justeringer/smøring anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Eier opplyser at ytterdør skal byttes i nær fremtid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:

Ved enkel nivellering av stue/spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Det registreres stedvis knirk.

Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

TG1:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte 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.

Utskiftning/utbedring av gulvoverflater anbefales.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue/spisestue

Oppsummering

TG2:

Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.

Riss i overflate på pipe.

Beskrivelse:

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik fra Brann- og redningssetaten.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.

Overflatebehandling anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:

Eldre kjøkken med moderniseringsbehov.

Beskrivelse:

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Eldre kjøkken fra rundt 2000/01 etter opplysning i fra eier.

Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen og benkebereder. Innredning med profilerte fronter i eik.

Benkeplate av laminat og flis. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Lys og stikk under overskap. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin. Utgang til balkong.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:

Deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg/innvendig i boenheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad: det registreres klukkelyser fra servant bad når det benyttes.

Beskrivelse:

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Rørfonyelse i sameiet i 2021.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Oppsummering

TG2:

Deler av vannrør i eksisterende bygg/innvendig i boenheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Rørforyelse i sameiet i 2021.

Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken og i bad ved gulvstående wc

Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Membran ved dør kan ikke fastslås.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

Krakkeler av veggfliser i dusjsone.

Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:

Eier opplyser om at membran, gulvfliser, sluk og varmekabler ble byttet i 2019, utført av M-TEK. Eldre veggoverflater med ukjent alder.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.

Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på gulv membran og sluk er fra 2017.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:

Fuktsvelling i nedkant av servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 07.03.2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
21.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Antonio Domenico Trivilino, Marit Othelie Myhr Trivilino**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**

Telefon: **98846531**

Firma: **Fidens AS**

Epost: **joakim@fidens.no**

Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Vigs gate 32E, 0366 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **215**

Bruksnr: **272**

Festenr:

Seksjonsnr: **38**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0501**

Byggeår: **1928 - Kilde: eiendomsverdi.no**

Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Oljet terrassebord, utført som egeninnsats.	Nei
2024	Utført kontroll av ildsted.	Ja
2023	Terrassebord er byttet for ca 2 år siden i regi av sameiet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	103	103	0	0	5
Loftsbod, merket 37	2	0	2	0	0
Loftsbod, merket 33	4	0	4	0	0
Totalt m²	109	103	6	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	103	103	0	Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue, stue, kjøkken, bad.	
Totalt m²	103	103	0		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod nr. 43 ble ikke målt opp på befaringstidspunktet grunnet boden ikke var tømt for ting.
Loftsbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 7m². Merket 37. Det er skåtak, høyeste punkt ble målt til ca 2,07m.
Loftsbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal målt til ca 8m². Merket 33. Det er skåtak, høyeste punkt ble målt til ca 2,50m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Arealet til loftsboden, nr. 33 bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden hadde en geometrisk utforming som var vanskelig å måle opp. Måling er utført etter beste evne. Det kan oppstå avvik.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong kjøkken

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 5 m ² med adkomst fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at terrassebord er oljet i 2025. Terrassebordene er byttet for ca 2 år siden i regi av sameiet. Balkongen ble etablert i 2003 etter opplysninger hentet fra planinnsyn.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Beskrivelse: Sørøst-vendt balkong på ca. 5 m ² med adkomst fra kjøkken. Eier opplyser at terrassebord er oljet i 2025. Terrassebordene er byttet for ca 2 år siden i regi av sameiet. Balkongen ble etablert i 2003 etter opplysninger hentet fra planinnsyn.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredørens lyd - og brannklassefisering er ikke påvist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør og vindu kjøkken er fra 2003. Resterende vinduer er 1996. Innerdører fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG2 gjelder de vinduer som ikke er byttet i 2003: Utvendig karm er værslitte i kjøkken. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Karmer er værslitte. Enkelte vinduskarmer innvendig har avflassing av maling. Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering. Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering. Beskrivelse: Balkongdør og vindu kjøkken er fra 2003. Resterende vinduer er 1996. Innerdører fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer som ikke er blitt byttet fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Eier opplyser at ytterdør skal byttes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
TG2: Ved enkel nivellering av stue/spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk. Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak. TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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. Utskiftning/utbedring av gulvoverflater anbefales.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue/spisestue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
TG2: Ildsted montert nærmere enn 10 cm. fra pipe/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering. Riss i overflate på pipe. Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik fra Brann- og redningsetaten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden. Overflatebehandling anbefales.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik fra Brann- og redningsetaten. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.	

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Soverom

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
TG1: Mindre riss rundt piperør. Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2024 uten avvik fra Brann- og redningsetaten. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.	

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
TG2: Eldre kjøkken med moderniseringsbehov. Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Eldre kjøkken fra rundt 2000/01 etter opplysning i fra eier. Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen og benkebereder. Innredning med profilerte fronter i eik. Benkeplate av laminat og flis. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Oras. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Lys og stikk under overskap. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin. Utgang til balkong.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Kjøkken: 2,65m Soverom: 2,68-2,69m Stue: 2,69m Bad: 2,63m	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i gang/entre via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Rørfornyelse i sameiet i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

TG2:

Deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg/innvendig i boenheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad: det registreres klukkelyser fra servant bad når det benyttes.

Beskrivelse:

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Rørfonyelse i sameiet i 2021.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.10 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse i sameiet i 2021.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

TG2:

Deler av vannrør i eksisterende bygg/innvendig i boenheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Rørfonyelse i sameiet i 2021.

Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken og i bad ved gulvstående wc

Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.11 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.
Kursfortegnelse på innerside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

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.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 07.03.2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.12 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2016

Størrelse

Ca 30 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	
Avrenning er ført via avløp til oppvaskkum. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken.	

6.13 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Ukjent da stempel ikke er synlig.	
Størrelse	
Ca. 100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	
Varmtvannsbereder er plassert i bad.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.	



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Scanbad. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og gulvstående wc. Vegghengt bereder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at membran, gulvfliser, sluk og varmekabler ble byttet i 2019, utført av M-TEK. Eldre veggoverflater med ukjent alder.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

TG2:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Membran ved dør kan ikke fastslås.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.

Krakkelinger av veggfliser i dusjsone.

Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Beskrivelse:

Eier opplyser om at membran, gulvfliser, sluk og varmekabler ble byttet i 2019, utført av M-TEK.

Eldre veggoverflater med ukjent alder.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlige tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TG2:

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på gulv membran og sluk er fra 2017.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG2:

Fuktsvelling i nedkant av servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
-------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot badetrom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.16 Øvrig: Veggoverflater

Beskrivelse	
Mindre riss i veggoverflater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Mindre riss i veggoverflater.	

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Em Frogner	Oppdragsnr.	1007250062
Adresse	06 vigs gate 32 E		
Postnr.	0366	Sted	0510
Når kjøpte du boligen?	1986	Hvor lenge har du bodd i boligen?	38 År 6 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☐ Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Polise/avtalenr.		
Selger 1 Fornavn	MARIT OTHELIE	Etternavn	MYHR TRIVILINO
Selger 2 Fornavn	ANTONIO DOMENICO	Etternavn	TRIVILINO

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
ca. 5 år utår NYE VARMEKABELER, MEMBRAN og FLISER på GULV. 2 år siden SØLVER og
2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? SKANNILAS ca. 2 år NYTT KALEN
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse GJENNOM FORSIKRINGSSKAPET I SAMEIE
2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYE SØLVER FOR UNDER 2 år siden

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse KONTROLL AV OVNER 14. SEPTEMBER 2024
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse VETTERE
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12. NYE PANELOVNER 2022
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYE LEDDYS PÅ KØKKEN 2024
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse ELEKTRISKER FIRMA
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse ELVIA 2024
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse ØVELEGE SKAL UTVIKLES I HØKALEN 1
 FØRSTE ETASJE

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

NYE UTGANGSREGULER FOR ALLE LEILIGHETER I
 SAMEIET I FOLGE NYE BRANNFORSKRIFTER
 OGSÅ I FELLESOMRÅDENE
 DET ER BRANNVEGG mellom 1. og 2. etasje

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

15.05

Sted

OSLO

Signatur selger 1:

Martine

Signatur selger 2:

Art. D. A. i. n. i. s.

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
 - 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
- Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Nabolagsprofil

Ole Vigs gate 32E - Nabolaget Colosseum - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	1 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.2 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	6 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	11 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	20 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	17 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.2 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	19 min 1.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

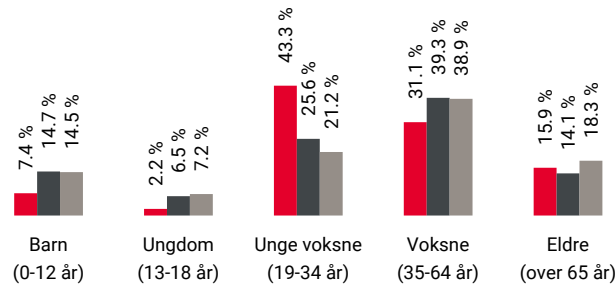
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.5 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Majorstuen	1 min
Meny Bogstadveien	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 98/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Marientyst skole

Aktivitetsshall, ballspill, fotball

7 min 

0.5 km
-  Majorstua skole

Aktivitetsshall

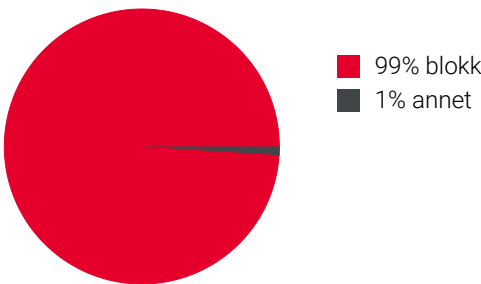
7 min 

0.5 km
-  Synergy

4 min 
-  Artesia Trening

6 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



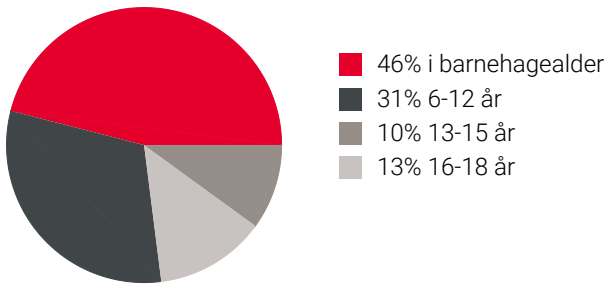
Varer/Tjenester

-  Valkyrien

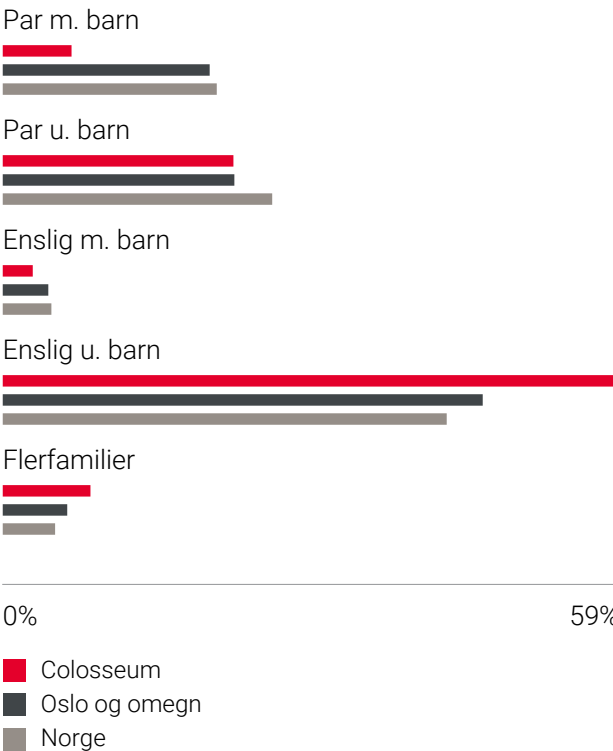
5 min 
-  Vitusapotek Majorstuen

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

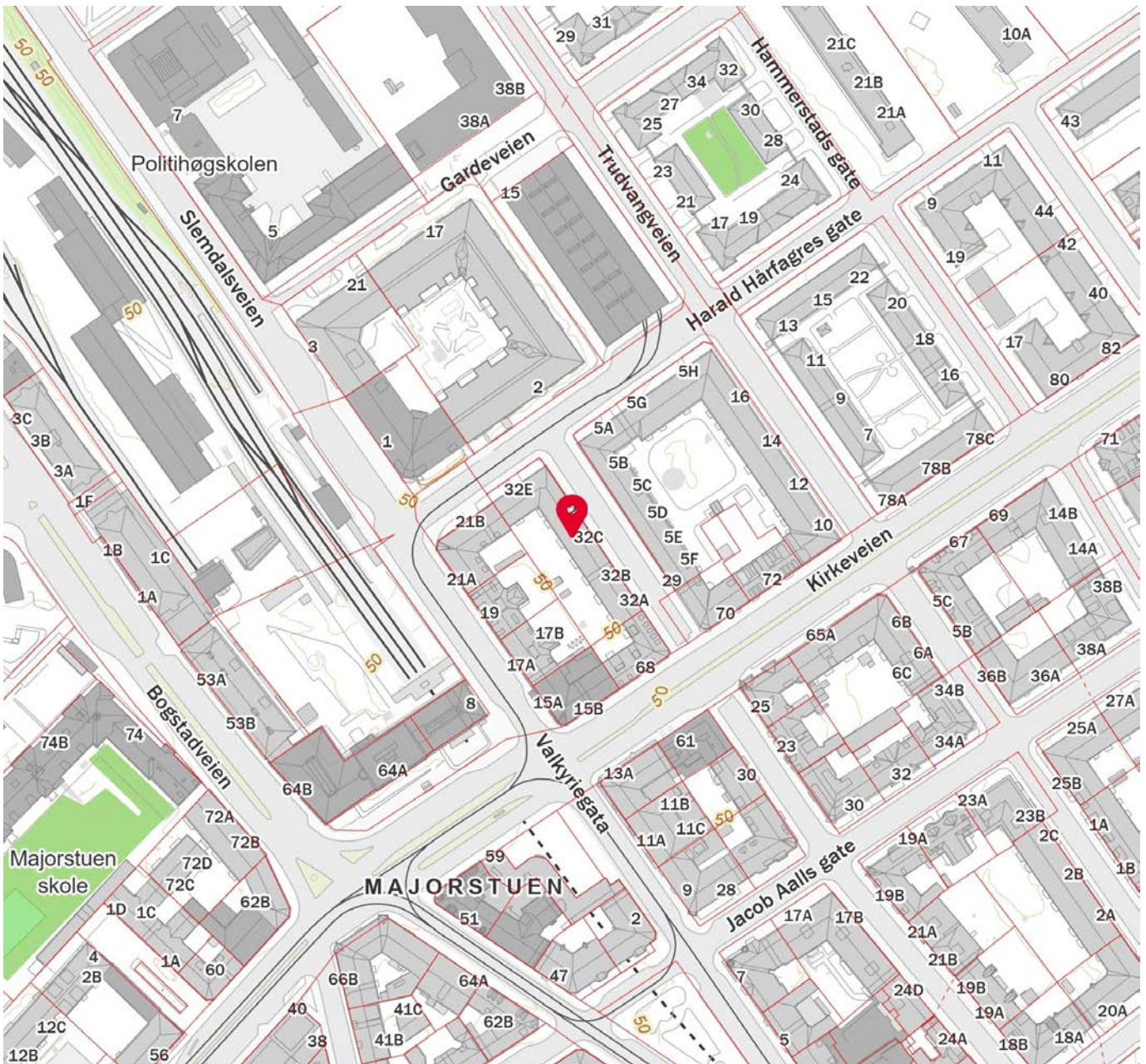
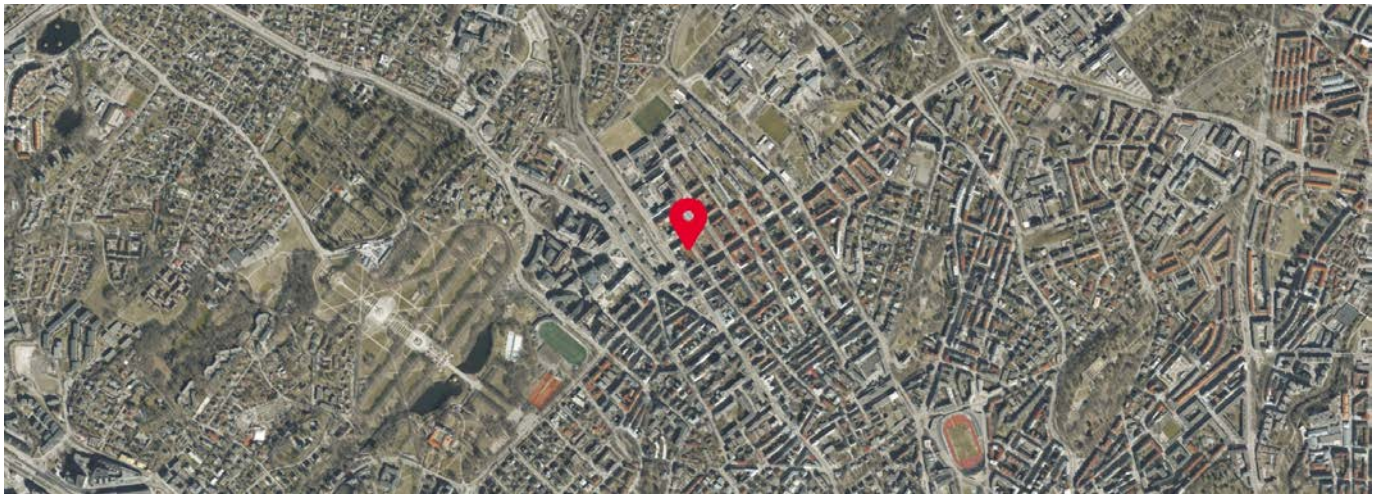


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Skatteetaten

Dato
26.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0503
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 272 Fnr 0 Snr 38

Eiendommens adresse:

Ole Vigs gate 32E, 0366 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 451 028
Som sekundærbolig:	kr 9 804 112

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/272	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 480 409,13
Eiendomsadresse:	Ole Vigs gate 32E 0366 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Ole Vigsgate 32 c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	SAMEIET OLE VIGSGATE 32	Totalt	NOK 480 409,13
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	9 720,00
Renovasjonsgebyr	96 298,73
Vann- og avløpsgebyr	374 390,40
Totale avgifter	480 409,13

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/272/0/38	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Ole Vigs gate 32E 0366 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 082,00
Fakturamottaker:	Trivilino Antonio D. Ole Vigs Gate 32e 0366 OSLO		
Eiervavn:	Trivilino Antonio D.	Totalt	NOK 5 082,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	5 082,00
Totale avgifter	5 082,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Armedelen
F. Tegner



Ekspedisjons-Dokument

angående *våningshus*
på matr.-nr. *31-34-36 Ole Niesgate, nyl. no. 32 Ole Niesgate.*
Innlevert *29 mar 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 mar 1927

*314
1927*

Opmålingschefen jr. nr. *207*
Mott: 3 O. MRS 1927

Reg. chefen *340*
mott: 3 O. MRS 1927

J. P. Rasmussen

*De underskrevne M. opmålingschefen.
Erklærer at ikke ligger anmerking
til de ovenfor er skrevet med blæk.
Oslo 31 mar 1927*

Nilsen

J. P. Rasmussen

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 unødige. 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 sykkelkuret 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 natтеро 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.

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 seksjonseierne 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 sjanse for andre brukere av eiendommen.

[3] Erverv 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 seksjonseierne forpliktelse 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 godkjenninger 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-innstillinger. 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 rørnett 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 arbeidet 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 besluttet 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 Tvangsfullbyrdslovens 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.



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 støyende maskiner over lengre tid er ikke tillatt etter kl. 18 virkedager, og kun mellom kl. 10 og kl. 16 lørdager. På søn-og helligdager er støyende oppussingsarbeider ikke tillatt.*

Dette foreslås presisert slik:

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

Forslag til vedtak

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 ivare tatt 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 utbedringstiltakene.

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 vegg 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 innneklima, 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, innneklima osv slik det påpekes i sluttkommentaren i rapporten.

Styret er i ferd med å ta i bruk 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 Øyehelseklubben. 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 regulering 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) Ivaretagelse 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 krokar 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 beplantning, 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 hankes 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 til 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 til 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 blikkeslag 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 befaringsknyttet 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 i bruk, ikke er tømt og det ligger våt aske i store deler av pipeløpet. Dette har medført at vegg bak pipeløp har ekspandert og er i ferd 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 låssylindere/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 vaktsselskap 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 soillrør. 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 soillrør 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. Beparelsen 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 strømsøtten 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.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OLE VIGSGATE 32

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OLE VIGSGATE 32.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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



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 originalen?

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>

20 av 51

Årsrapport 2023.pdf

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		

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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.

Kostnaden gjelder både 2022 og 2023 revisjonen.



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

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 låneopptaket 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

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@styreverrommet.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 avvikssteder, 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:

$T_u = 5\text{ °C}$ $T_i = 21\text{ °C}$ $\Delta T = 16\text{ °C}$ og dette er ansett som gunstig for termografering.

NS-EN 13187 beskriver at ΔT minimum bør være 10 °C .

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 ($\text{W/m}^2\text{K}$). 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

Vedlegg 2

29 av 51 Termografering kuldebruer og luftlekkasjer Ole Vigs gate 32.pdf
Side 3 av 23

Fotografi



Termogram

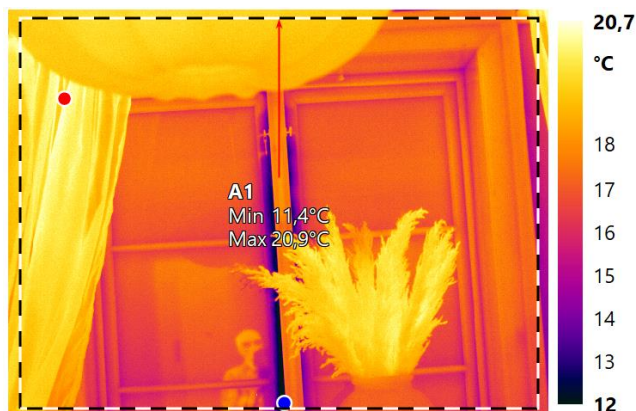


Soveroms vindu. Noe trekk langs midstolpe. Det skyldes manglende tilstrømming av lukke-haspe og slitte pakninger. Ingen store avvik mellom vindu og vegg. Vindu er ok

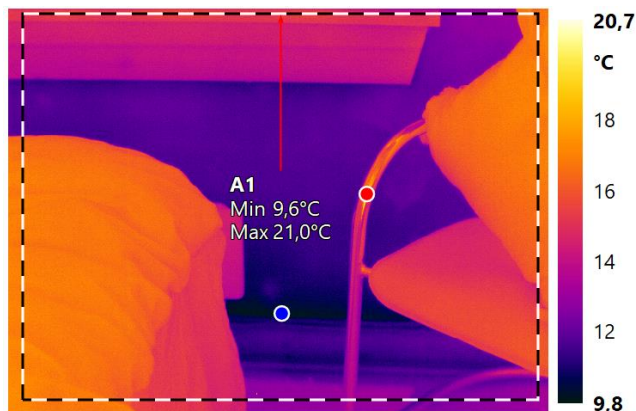
Fotografi



Termogram



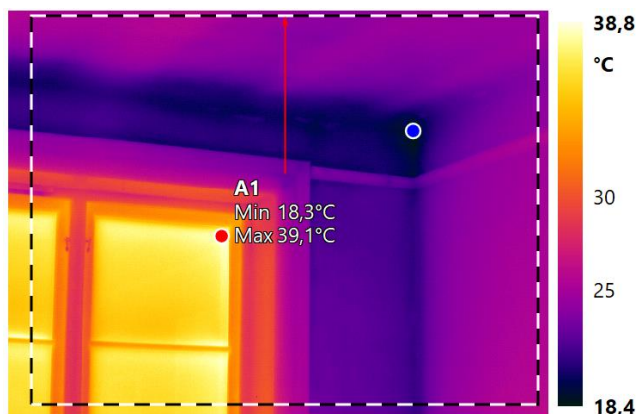
Fotografi	Termogram
-----------	-----------



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
-----------	-----------

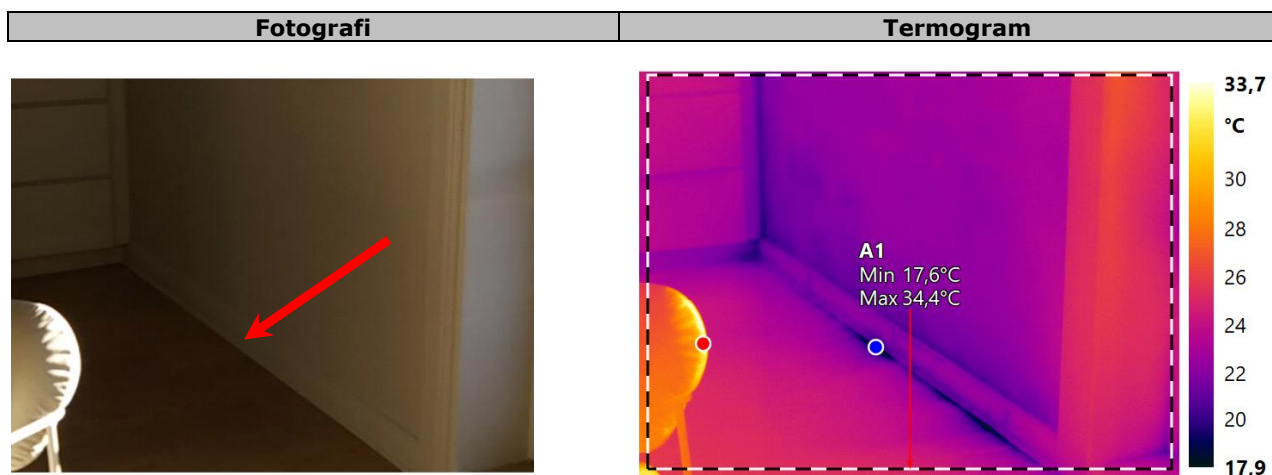


Stedsbeskrivelse

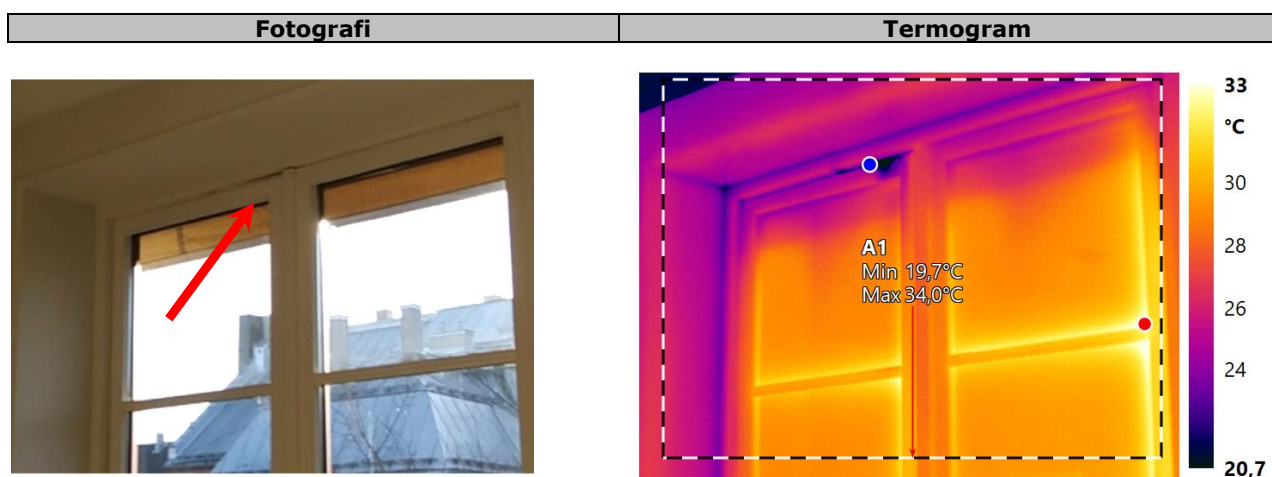
Stue. Vindu ok. Mørke felt i overgang vegg etasjeskillet viser noe lavere temperatur noe som alltid vil være i områder med massive byggematerialer ut mot yttervegger.

Vedlegg 2

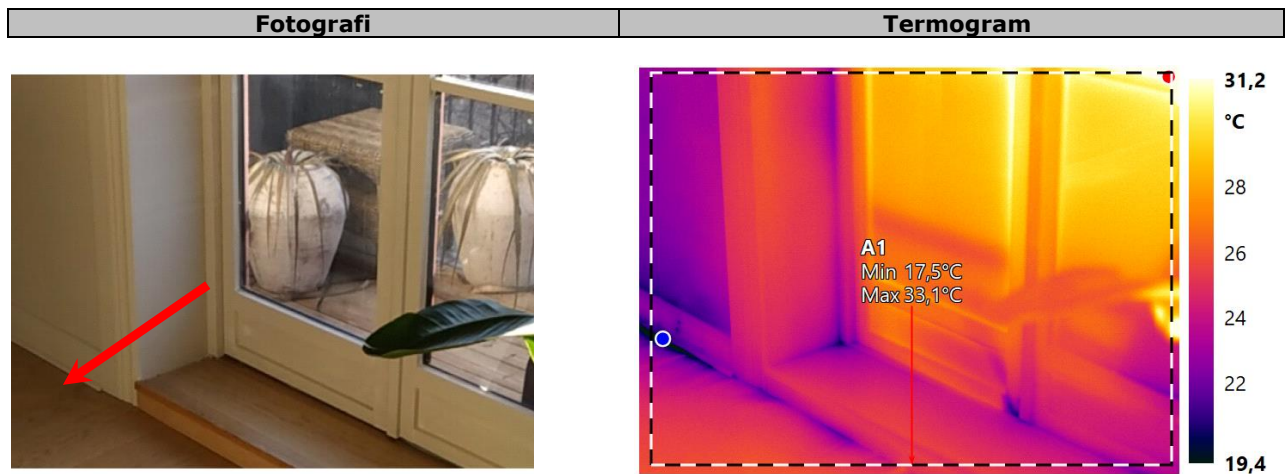
Side 5 av 23 31 av 5 Termografering kuldebruer og luftlekkasjer Ole Vigs gate 32.pdf



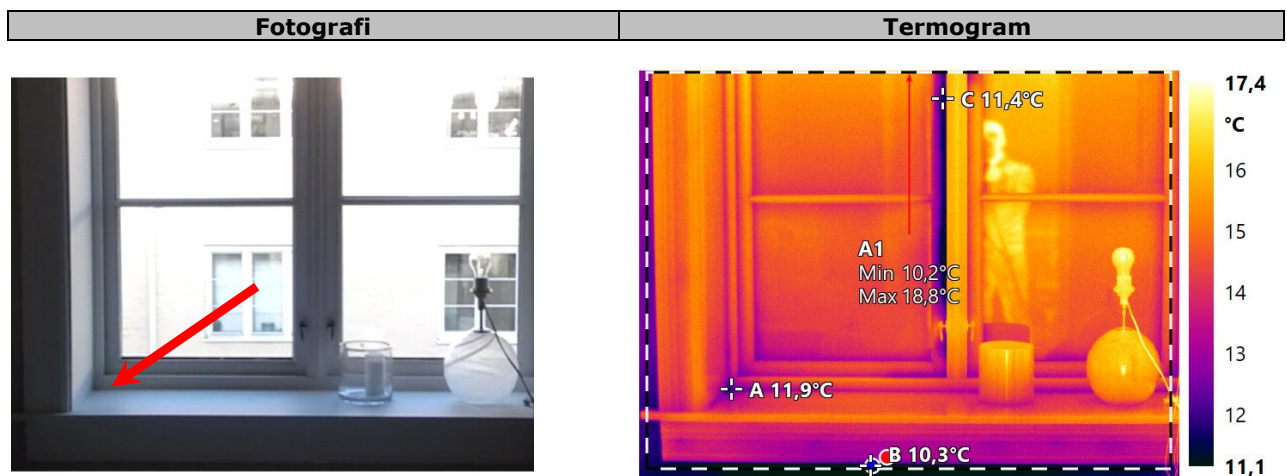
Kjøkkenen. Trekk under gulv list, kan avhjelpest ev å montere fuge eller bygnings-tape bak lista.



Kjøkkenvindu. Mangler ved tetningslist i vinduets øvre del.

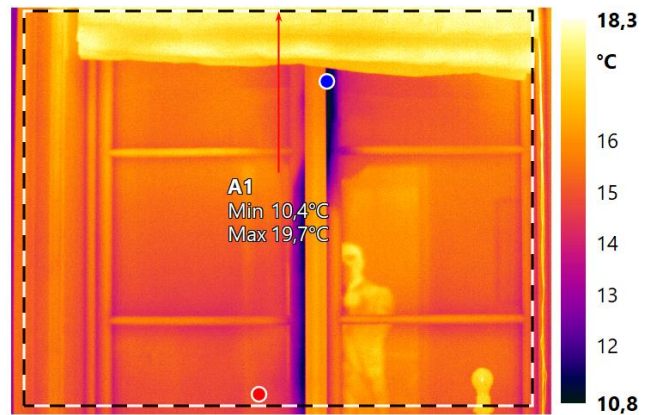


Veranda dør ingen vesentlige avvik.

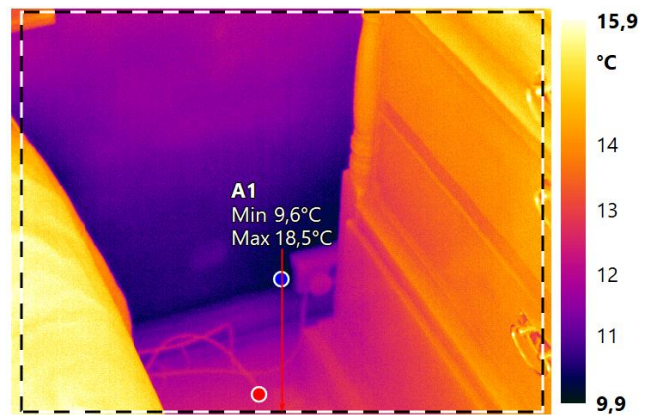
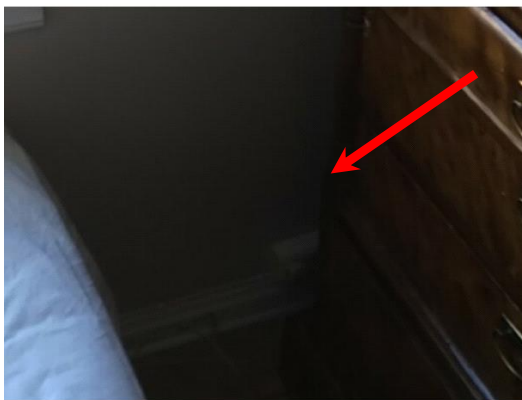


Soverom 2 Mangler ved tetting mellom karm og ramme på midstolpe og noe trekk mellom utforing og karm i nedre del av vinduet

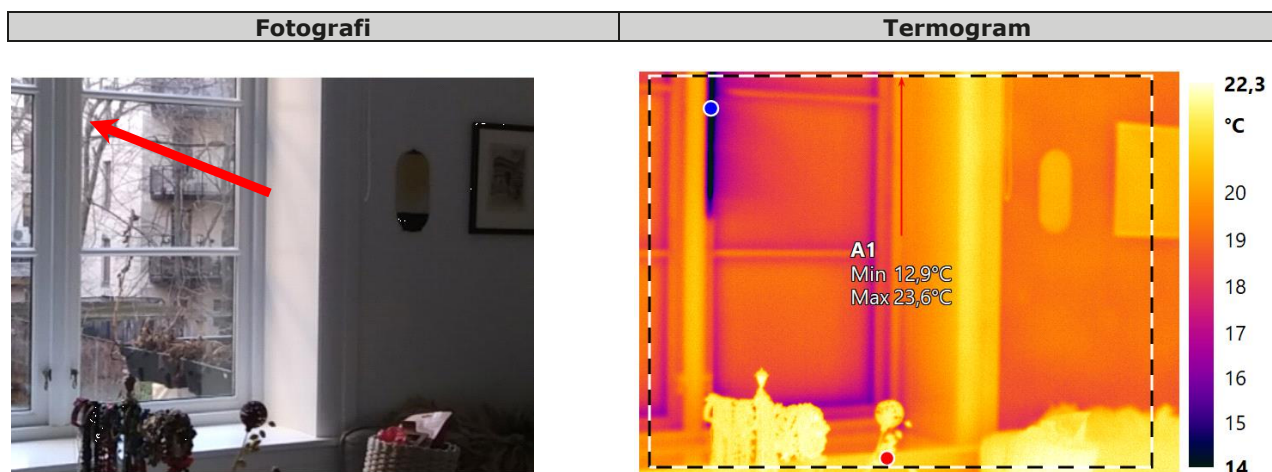
Fotografi	Termogram
-----------	-----------



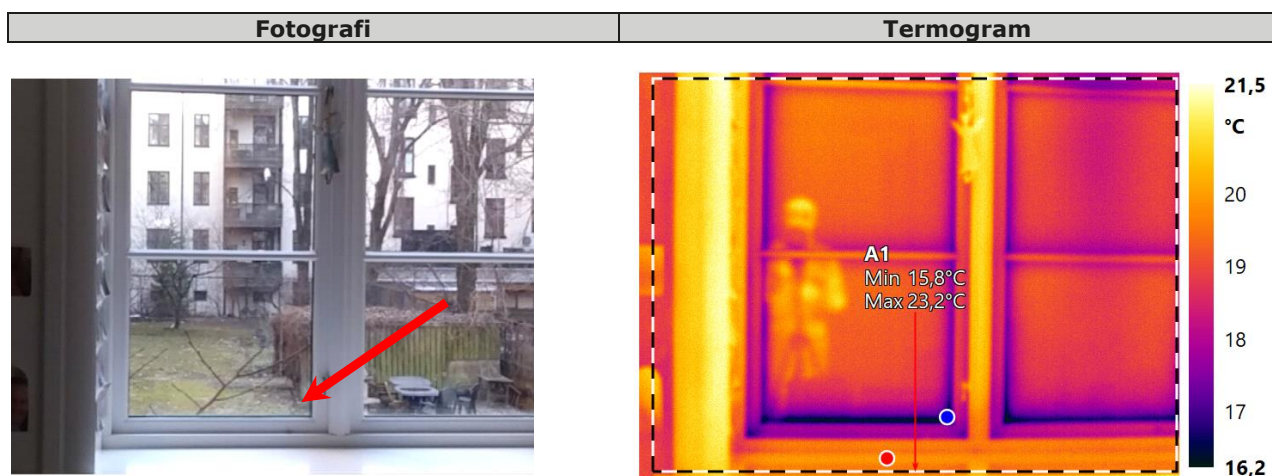
Fotografi	Termogram
-----------	-----------



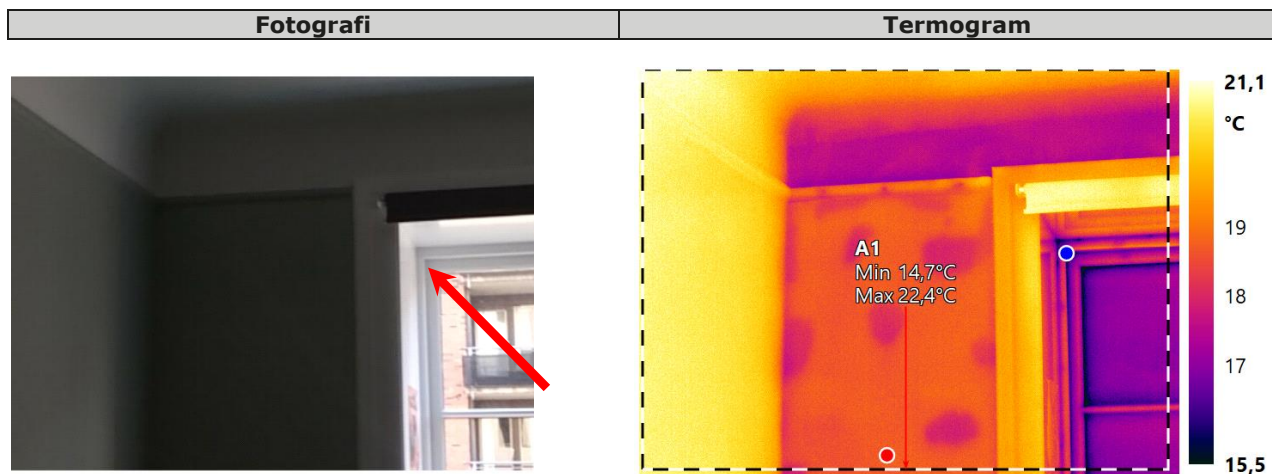
Kalderas bak veggkontakt på yttervegg. Kan skyldes dårlig tetting i ledningsgjennomføringer i vegg



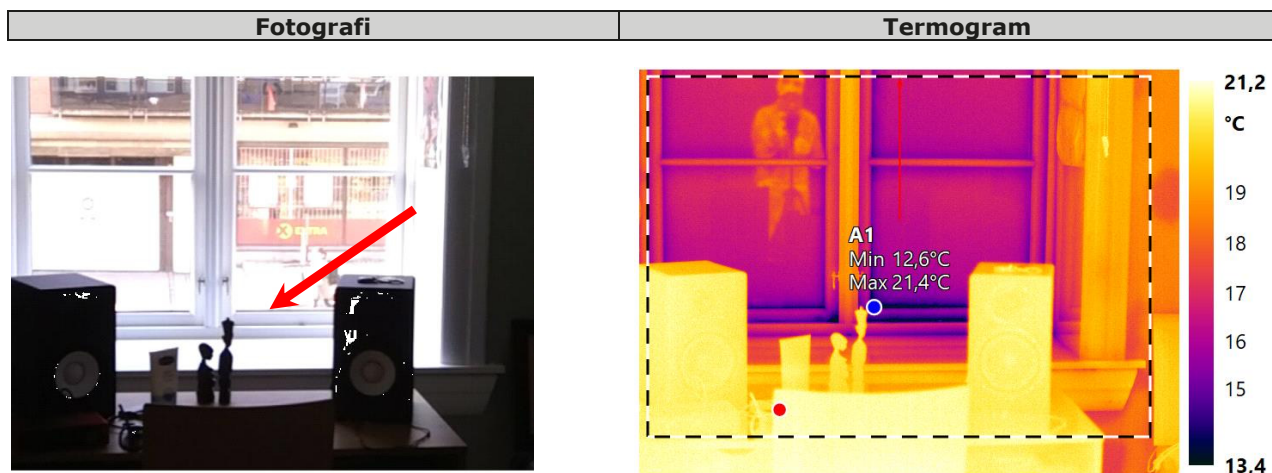
Soverom 1 Feil ved lukkehaspe tetningslist.



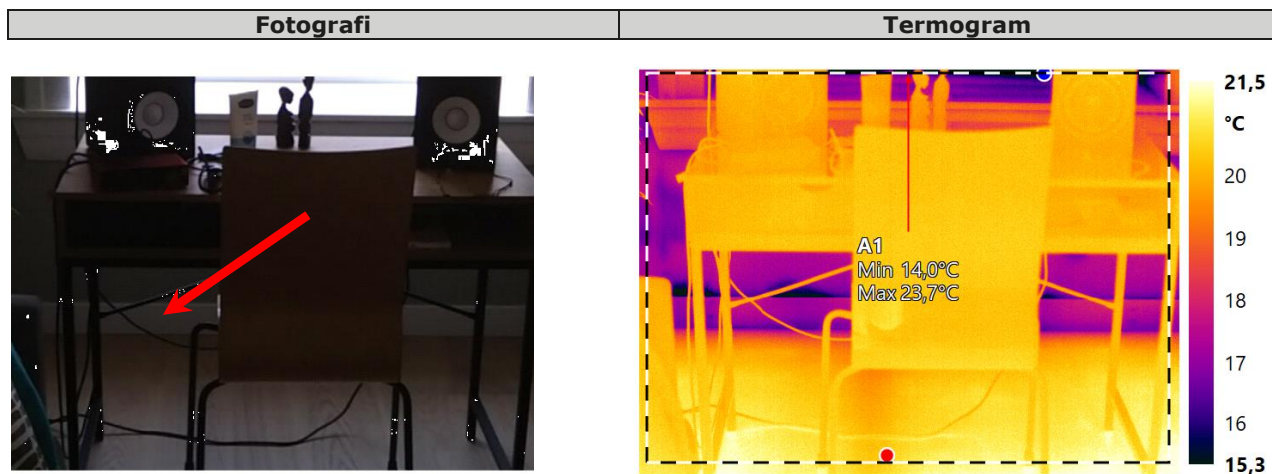
Kaldt mellom glass og ramme. Det kan vurderes skifte av glass, hvis vindu ellers er ok utvendig uten råteskader mm.



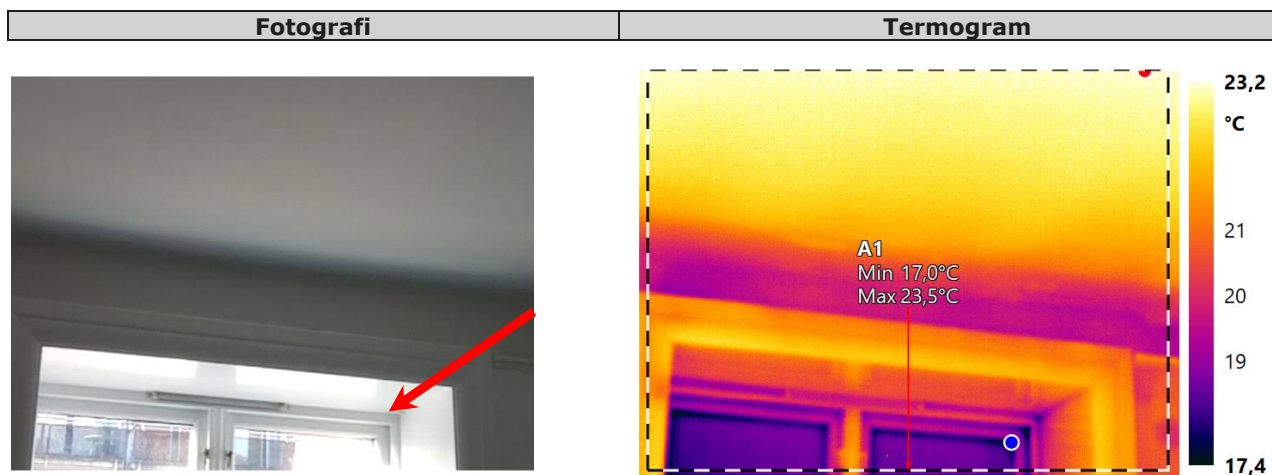
Soverom 2. Trekk mellom karm og ramme, kan være slitte pakninger.
Finer ingen forklaring på fargeendringene i vegg generelt. Temperaturen på punktene er fra 0,2-0,5° C kaldere enn resten av vegg overflaten.



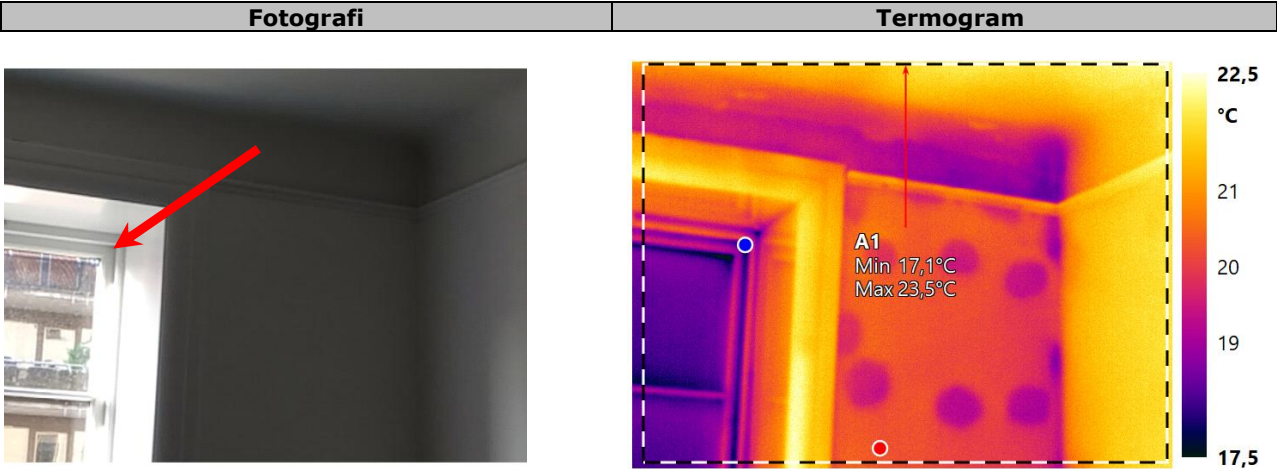
Soverom 2. Kaldtrekk mellom glass og ramme, og ramme og karm.



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



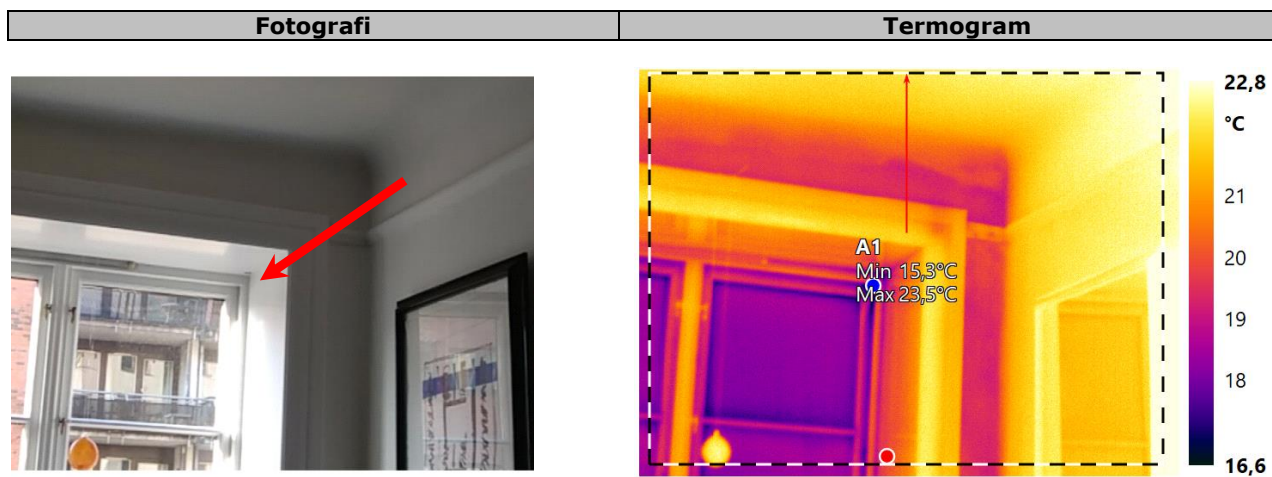
Stue overkant vindu. Ingen avvik.



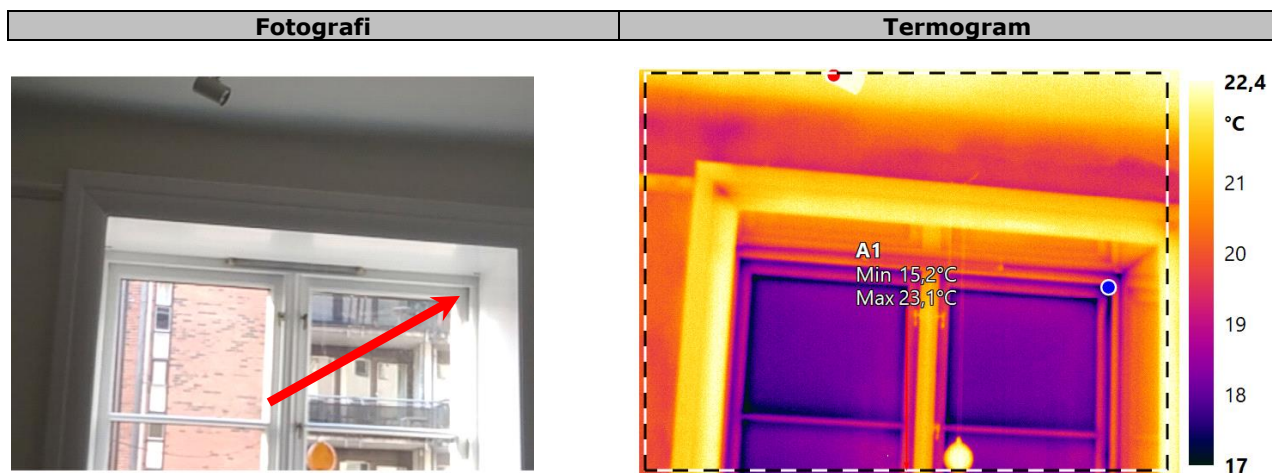
Stuevindu noe trekk mellom karm og ramme, justere skifte pakning.



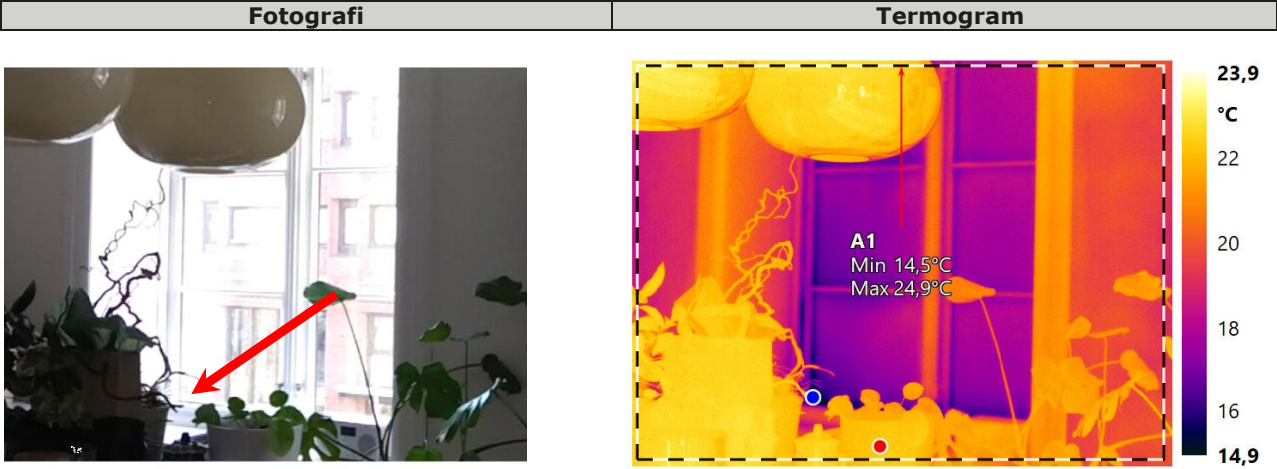
Stuevindu. Lavere temperatur i bunn skyldes skjerming fra gardin.



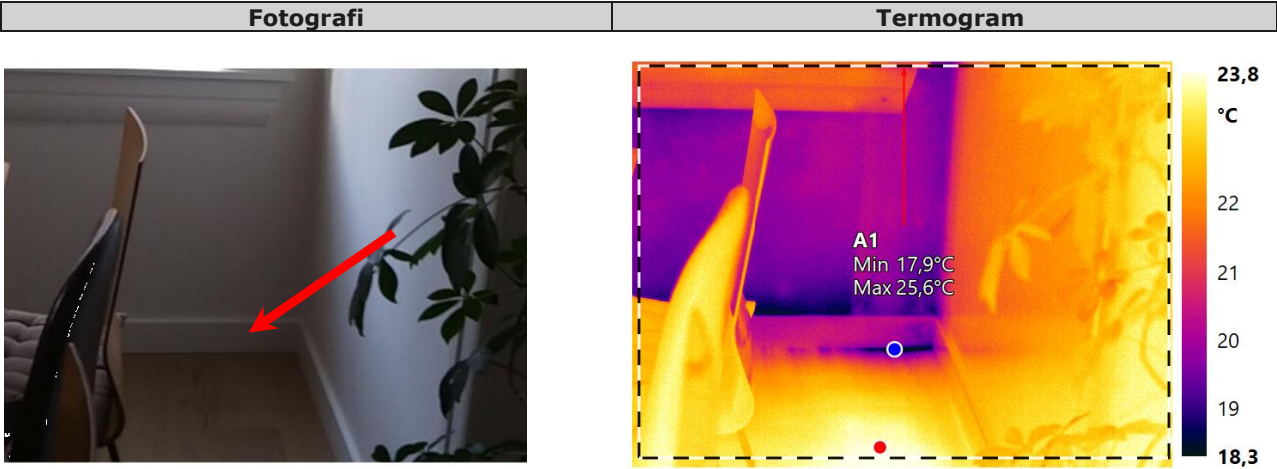
Samme forhold i overkant vindu, noe trekk mellom karm og ramme.



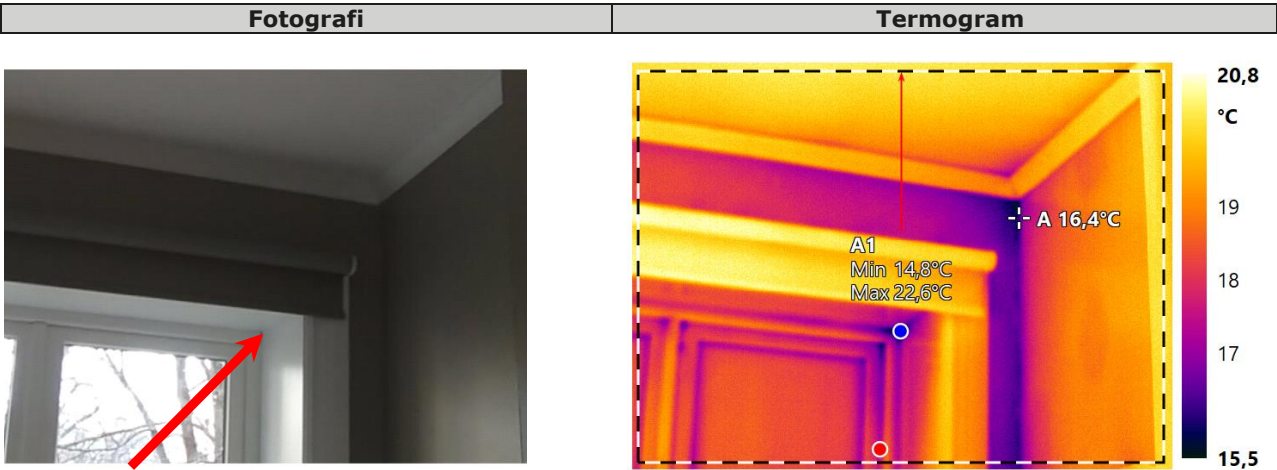
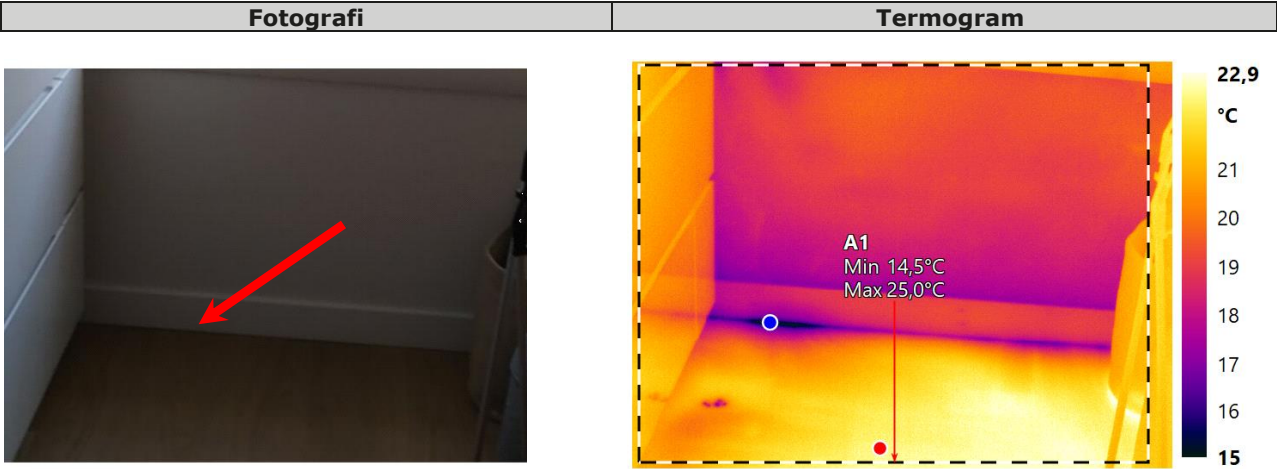
Kjøkken. Samme forhold som stuevindu.



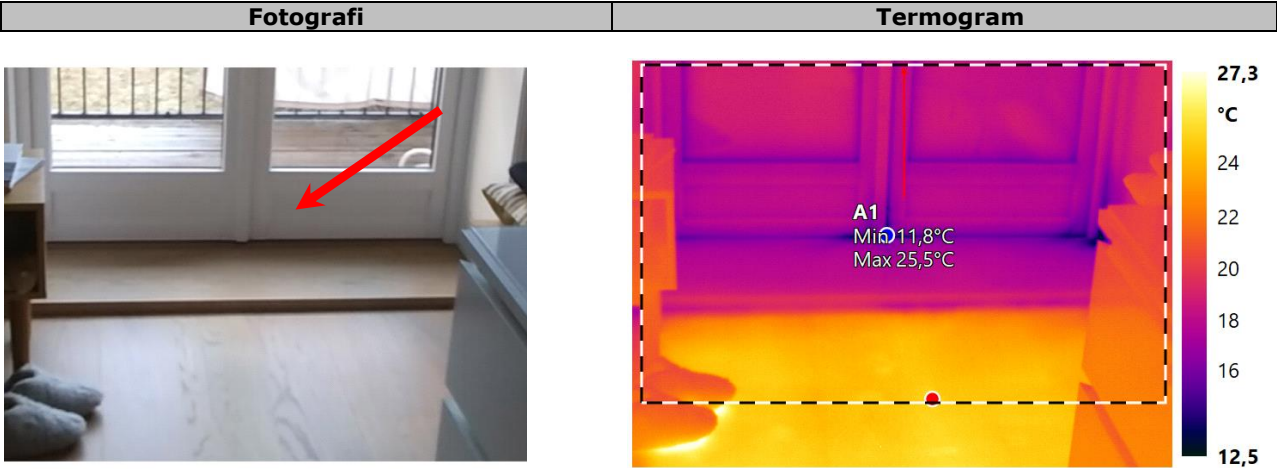
Soverom 3 Utettheter mellom karm og ramme



Soverom 3 Trekk mellom gulv og vegg.



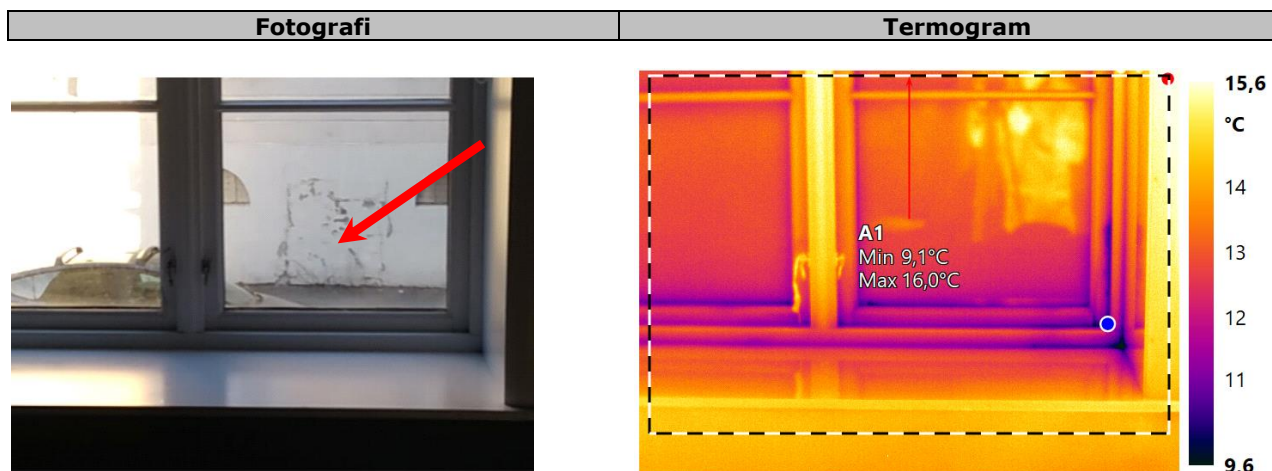
Noe manglende isolering/tetting mellom utforing og vegg

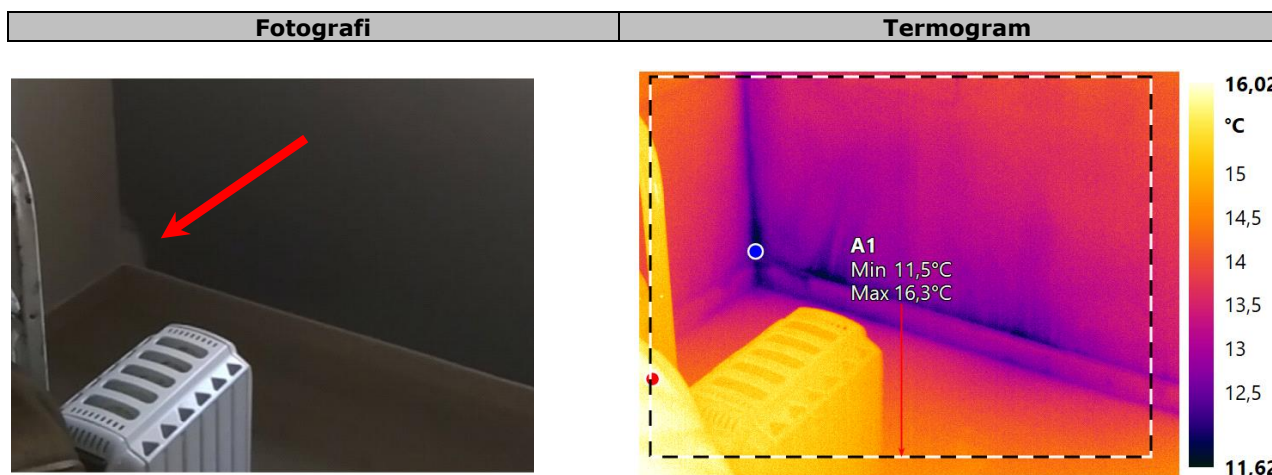


Utettheter i pakninger til verandadør.

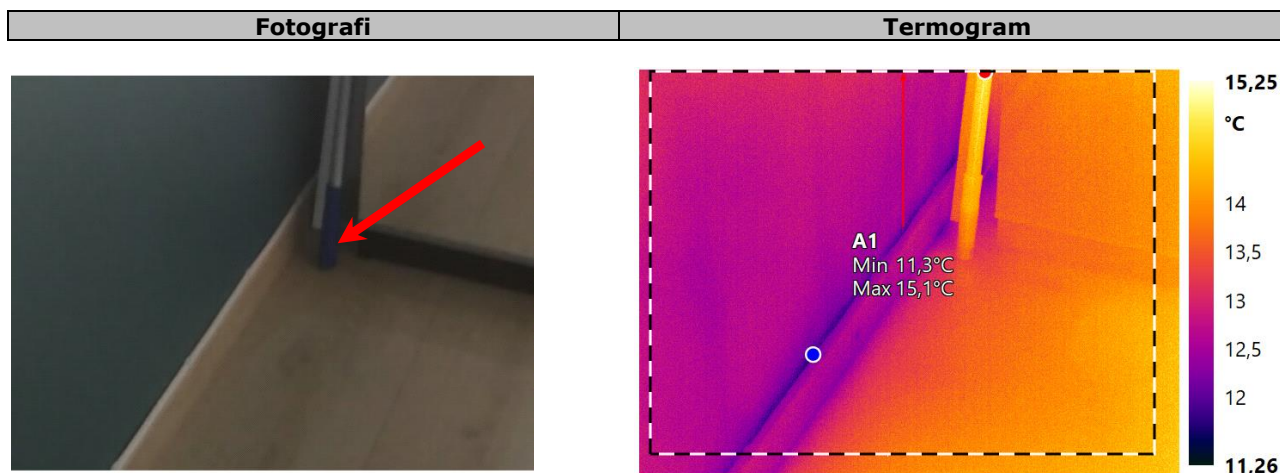


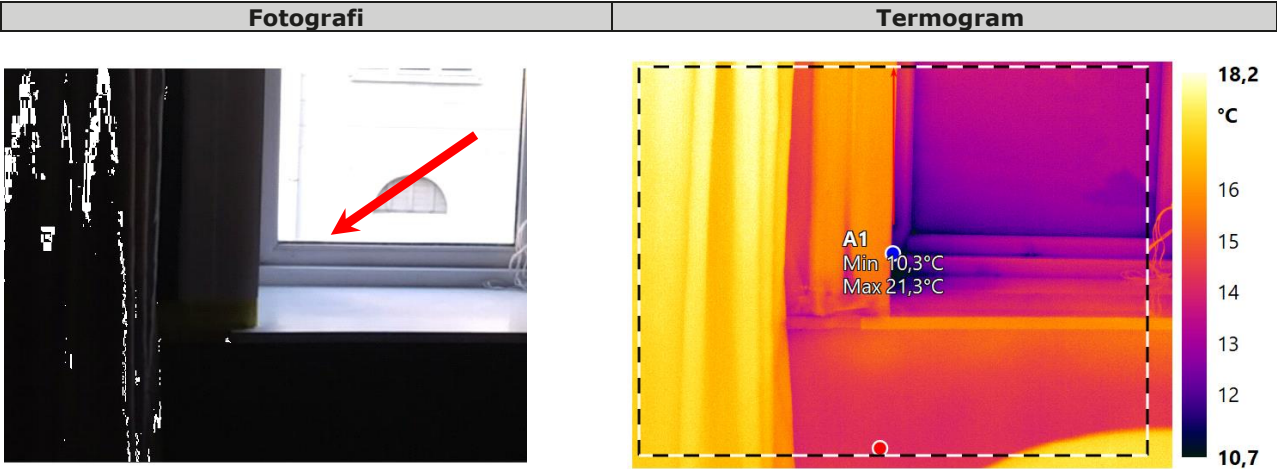
Soverom 1. Kald trekk mellom karm og ramme og mellom utforing til vindu og vegg.
Mangler ved tetningslister og mulig lite isolasjon eller mangler ved vindtetting mellom karm og vegg.



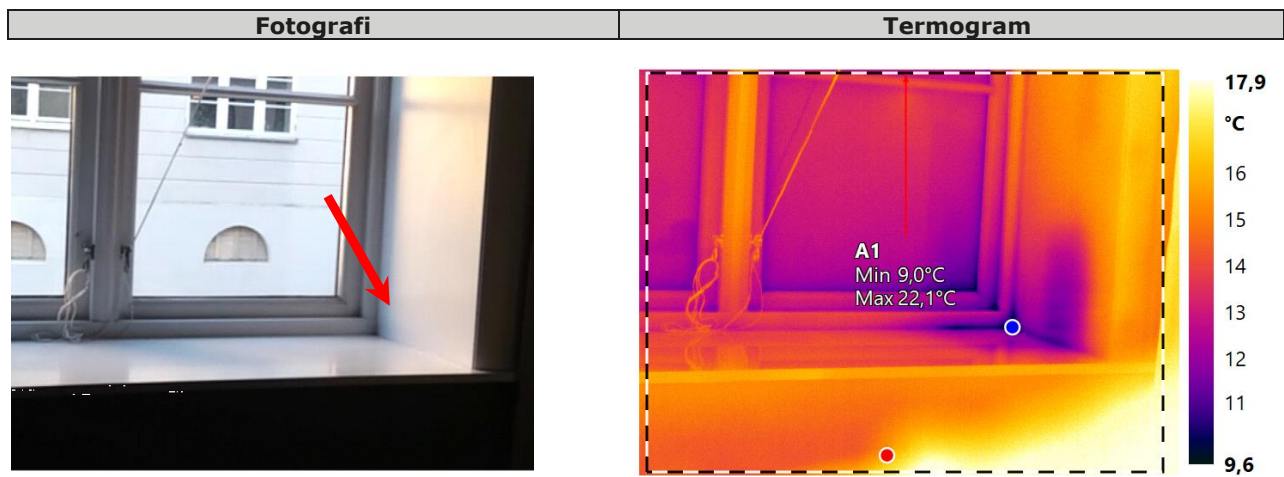


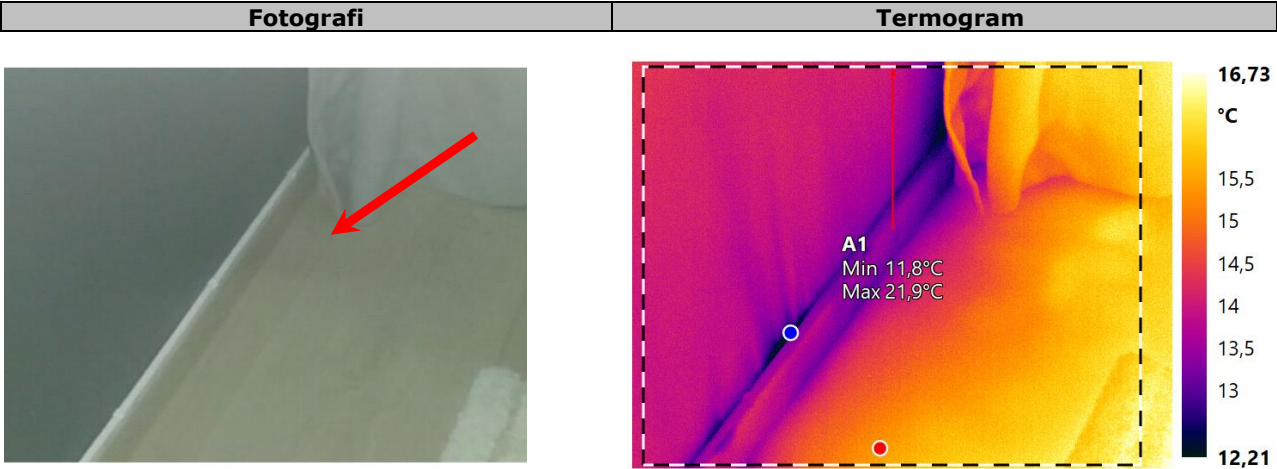
Følbar trekk langs gulv og i hjørne. List kan fjernes, mellomrom mellom vegg og gulv fuges eller tapes med bygningstape før list monteres.



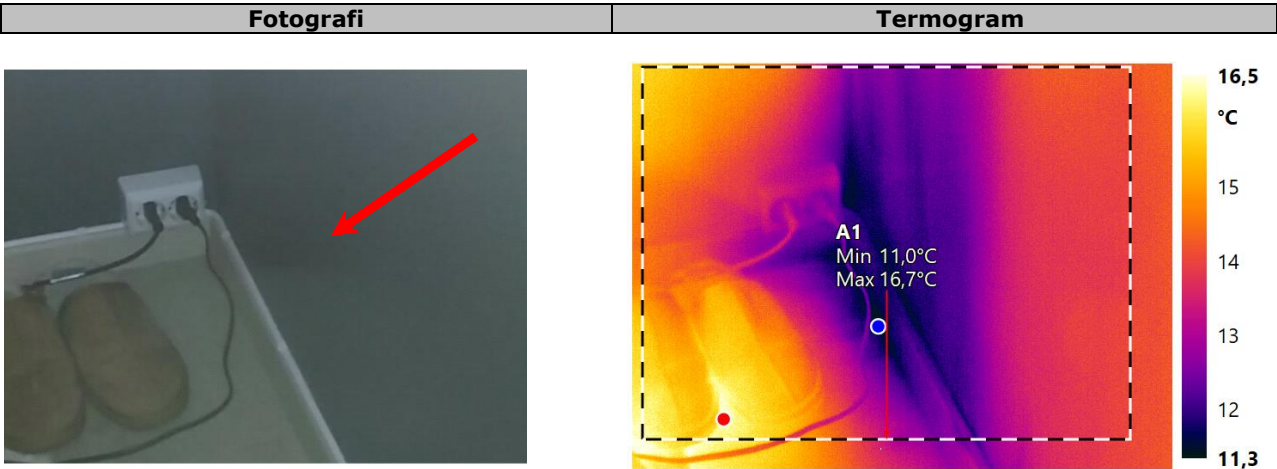


Soverom 2 Trekk og mangler ved isolasjon mellom utforing til vindu og vegg.

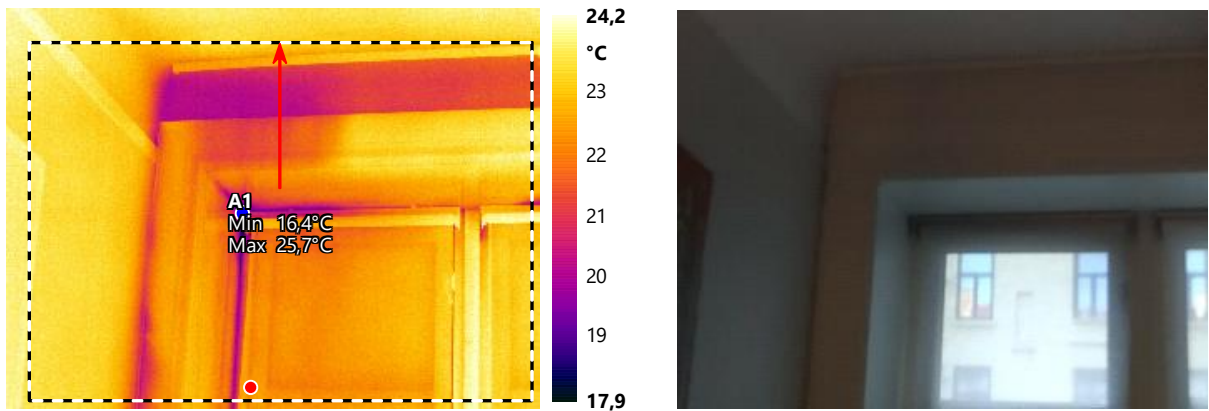




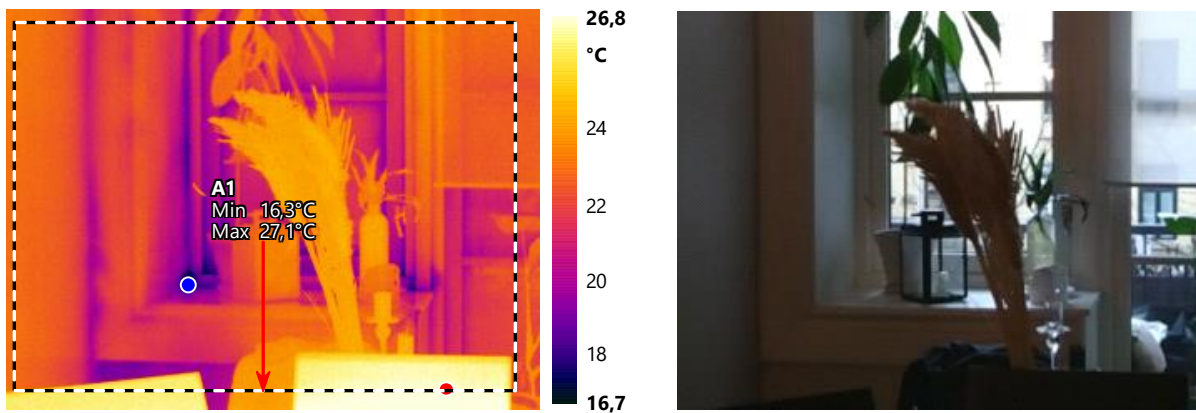
Godt følbare luftlekkasjer nede lagt gulvlisten.



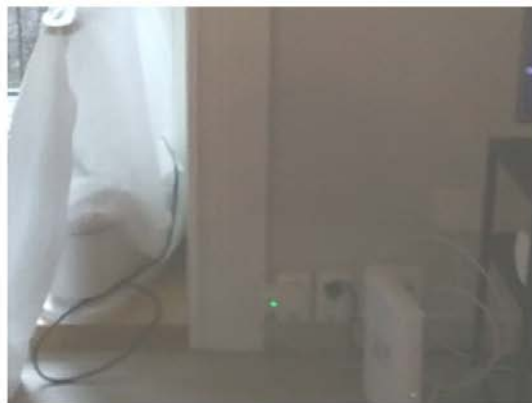
Termografi	Fotografi
------------	-----------



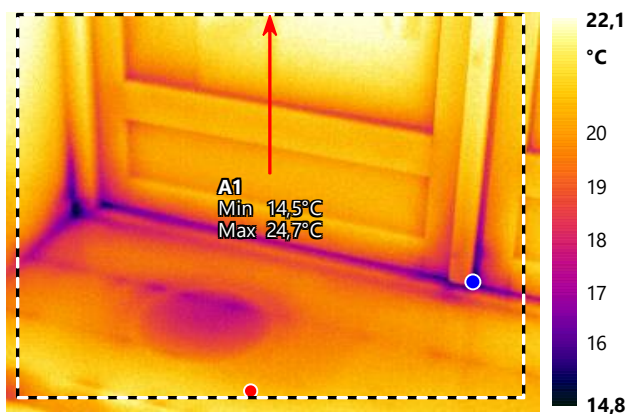
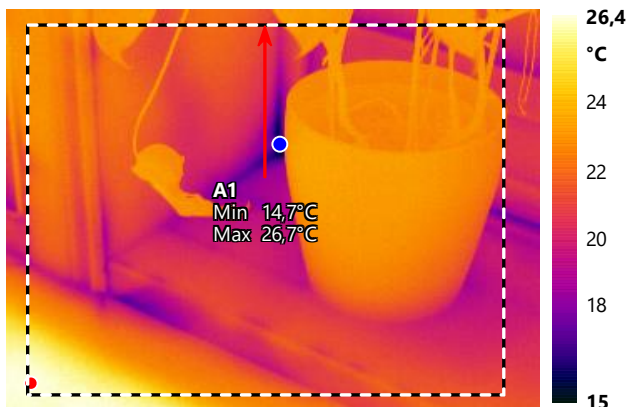
Stue, noe trekk i øvre og nedre del av vindu



Termografi	Fotografi
------------	-----------



Trekk bak list til verandadør.



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

Vedlegg 2

Side 22 av 23 48 av 51 Termografering kuldebruer og luftlekkasjer Ole Vigs gate 32.pdf

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

Termografi

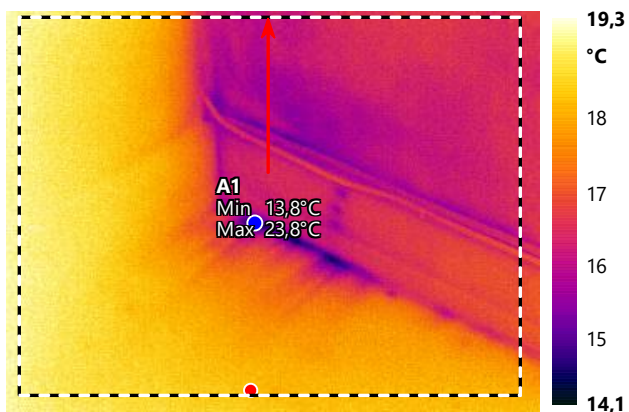
Fotografi



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 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 uttrykket

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)

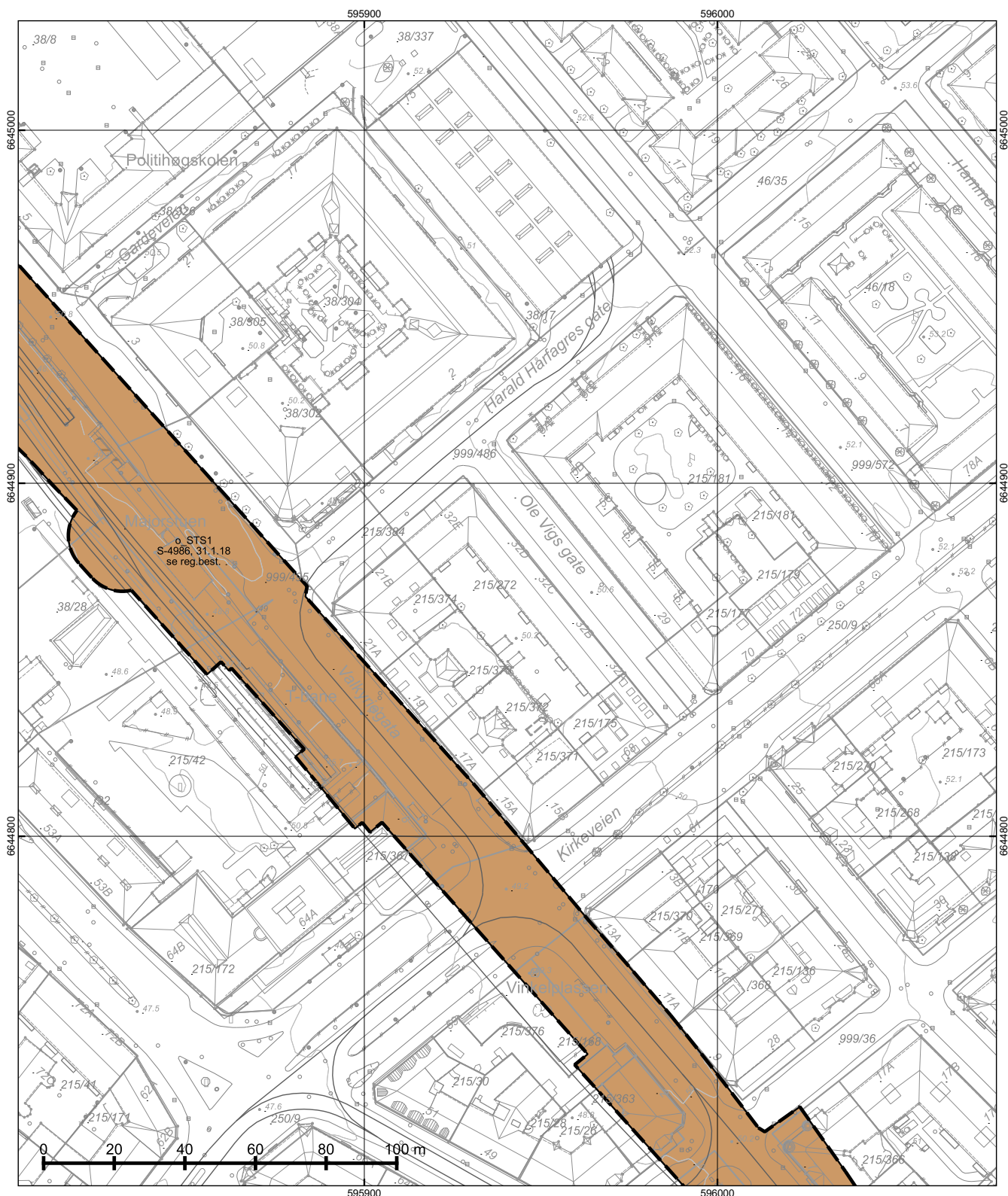
Hanne Ramstad Jensen (HRJ)

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>

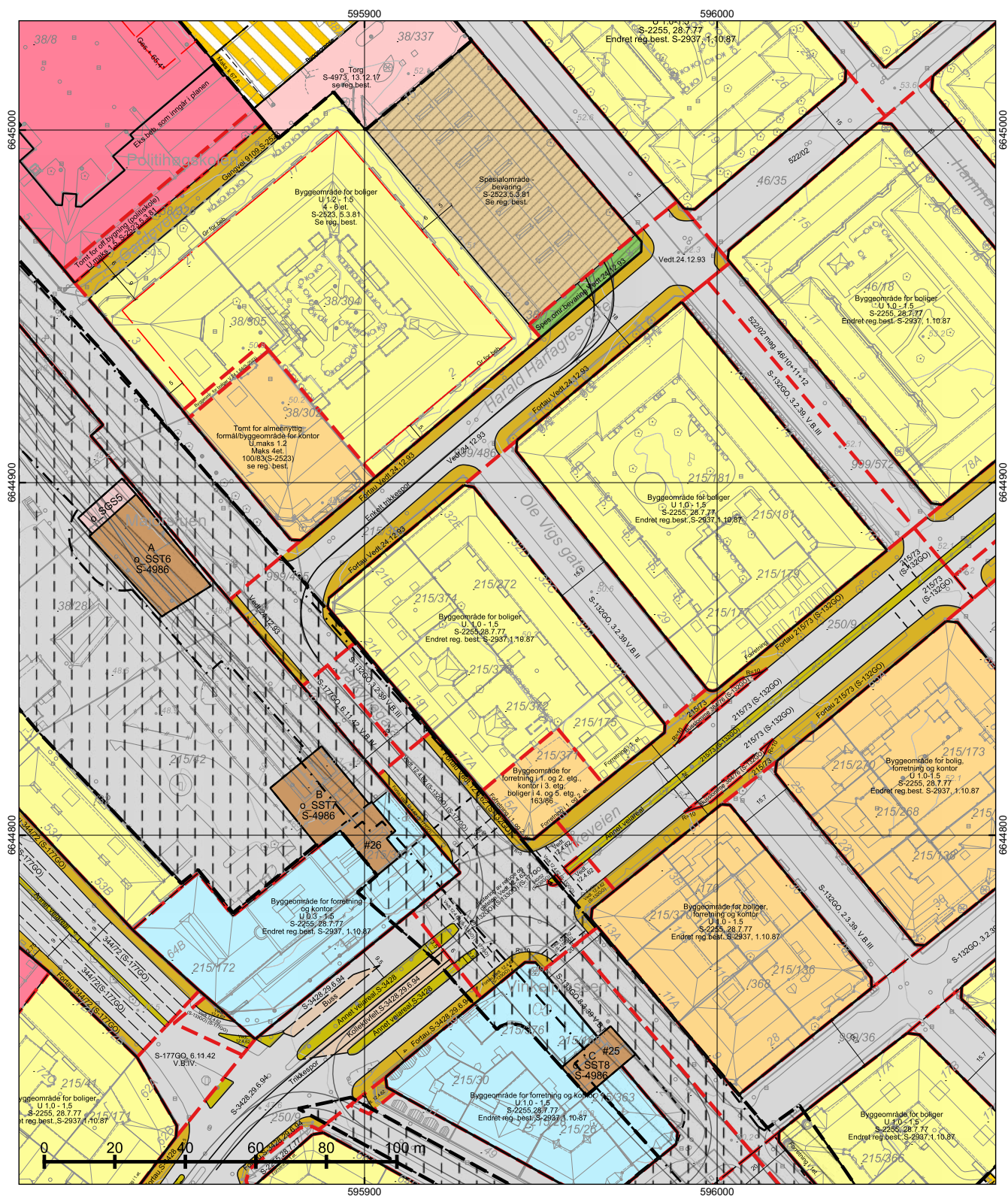




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 02.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	– 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: 140652/ 86509062 Adresse: OLE VIGS GATE 32E Gnr/Bnr: 215/272	Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV Kommentar:	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvivalens 1m
Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

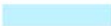
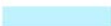
PlottID/Best.nr: 140652/ 86509062
Adresse: OLE VIGS GATE 32E
Gnr/Bnr: 215/272

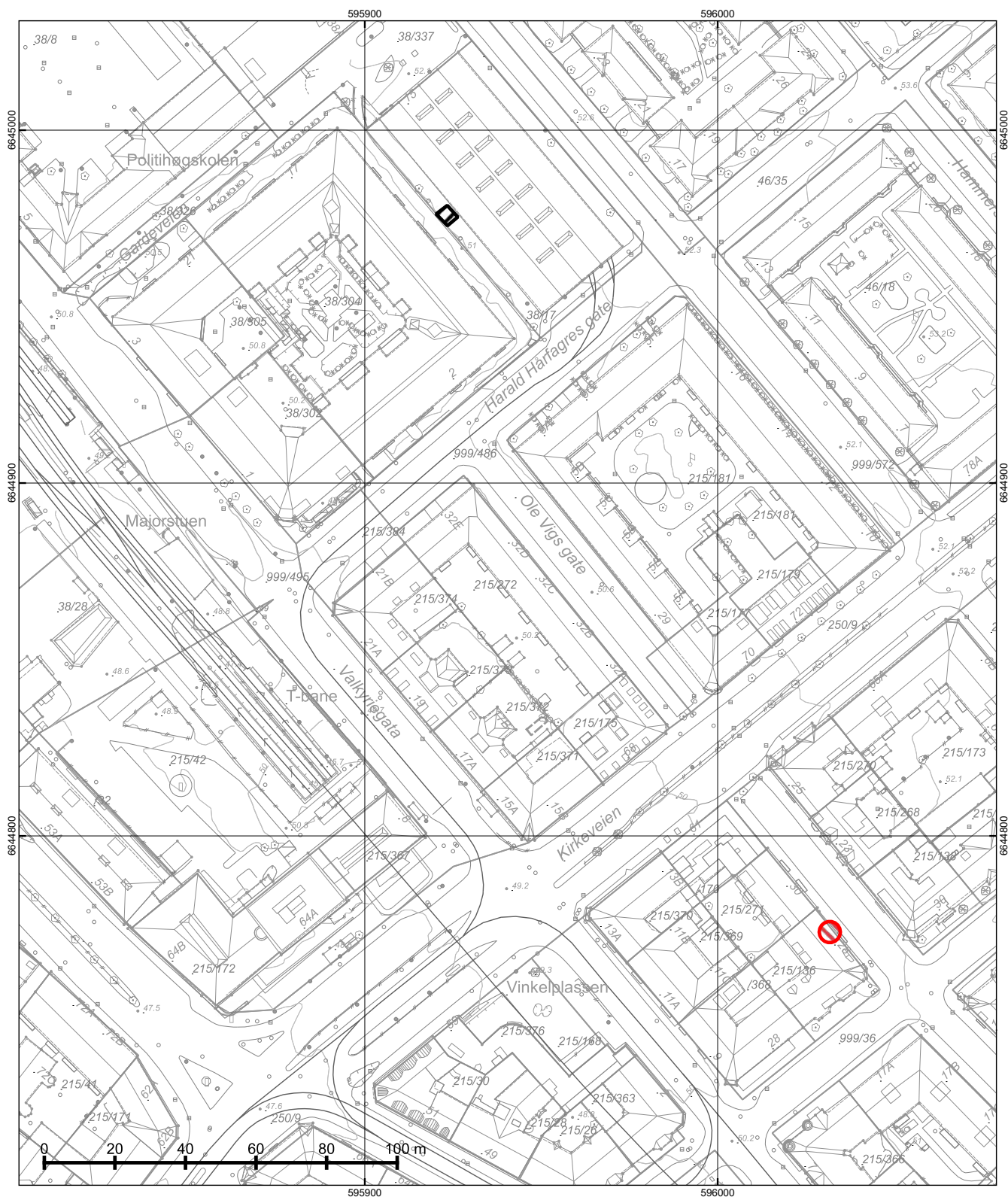
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Deres ref.: 40255/
TOMJOH@MSAKTV
Kommentar:

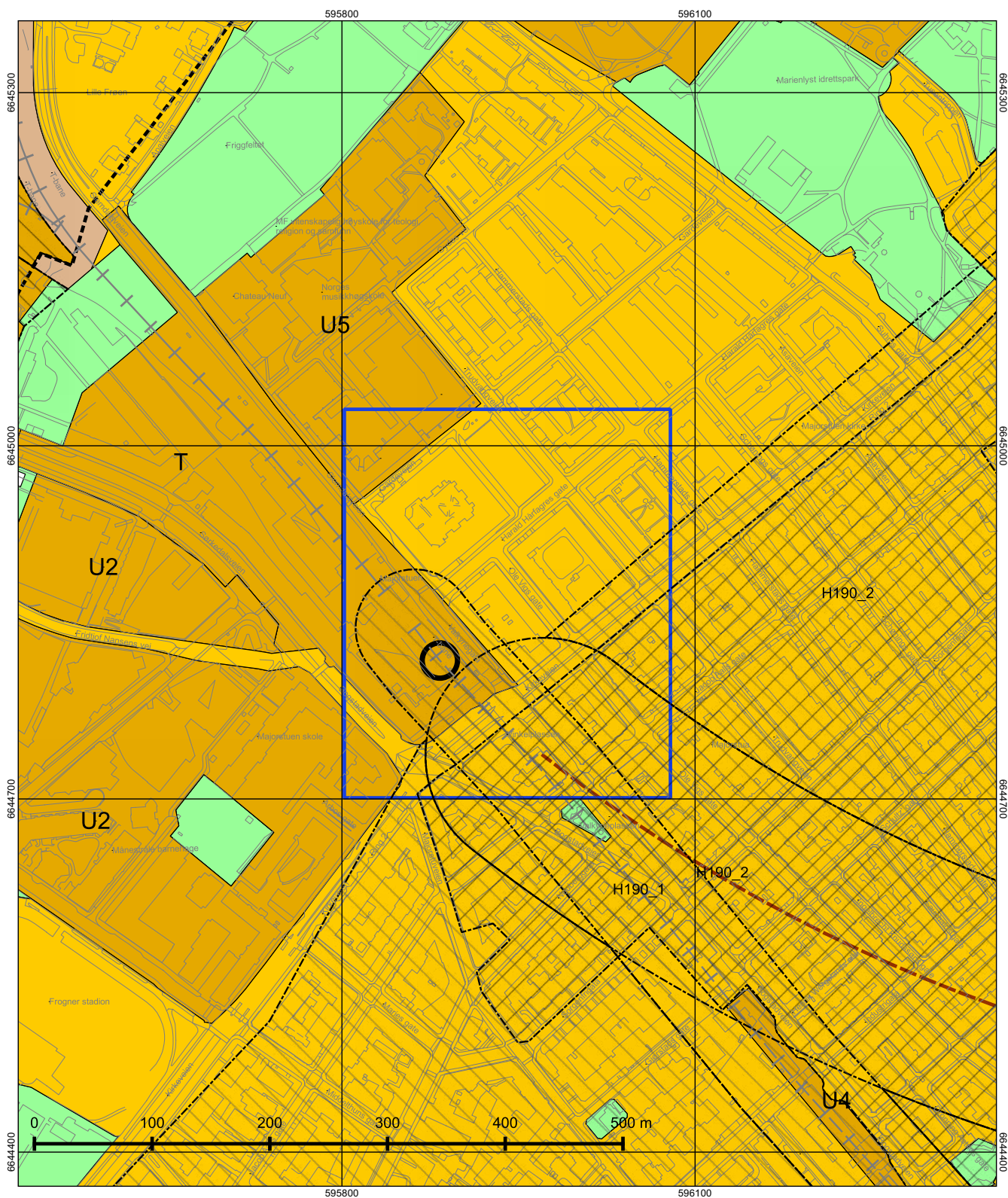
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Regulert kjørefelt
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bebyggelse som inngår i planen
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig		
	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

 Dato: 02.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		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.
	– 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: 140652/ 86509062 Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV	
	Adresse: OLE VIGS GATE 32E Gnr/Bnr: 215/272	Kommentar:	



Oslo

Dato: 02.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 140652/86509062

Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Tommy Johansson
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Deres ref.: 1007250062 . Vår ref.: 1806-1-38

Dato: 02.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Ole Vigsgate 32
Organisasjonsnr: 985261989
Seksjonseier: Trivilino, Marit Othelie Myhr
Medeier: Trivilino, Antonio Domenico
Leilighetsnummer: 38
Adresse: Ole Vigsgt. 32 E, 0366 OSLO
Seksjonsnummer: 38
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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	94927098673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	7 684 951,00
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: 6 557,00,-

Herav:

Fellesutgifter

Pr. dags dato
6 557,00

Evt. fremtidig endring:

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:	380,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 430,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	202 589,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer:	94927098673
Restsaldo:	269 880,26
Kapitalkostnader:	1 827,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269 880,25,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karen Skarbøvik Mellbye pr. e-post: karen.mellbye@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@styrommet.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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Ole Vigs gate 32E
0366 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson**Telefon:** 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre